

GEMEENTE VIANEN

BESTEMMINGSPLAN VIJFHEERENLANDEN

Opdrachtnummer : 99.235
ID nr. : NL.IMRO.0620.bp0027-VG01
Datum : maart 2015
Versie : 7
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 17 maart 2015 – nr. 22953



INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.3	DOEL	8
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	9
1.5	OPBOUW TOELICHTING	10
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	VIJFHEERENLANDEN IN DE OMGEVING	11
2.2	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE BESCHRIJVING VIJFHEERENLANDEN	12
2.3	DE TWEE DEELGEBIEDEN	14
3	BELEIDSKADER	17
3.1	RIJKSBELEID	17
3.2	PROVINCIAAL BELEID	21
3.3	REGIONAAL BELEID	25
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	25
4	PLANBESCHRIJVING	37
4.1	ALGEMEEN	37
4.2	FASE 2	38
4.3	HOEKENSTRAAT	41
4.4	PARKEREN	44
5	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	49
5.1	GELUID	49
5.2	LUCHTKWALITEIT	54
5.3	EXTERNE VEILIGHEID	58
5.4	BODEM	60
5.5	WATER	62
5.6	ECOLOGIE	69
5.7	ARCHEOLOGIE	73
5.8	CULTUURHISTORIE	74
5.9	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	75
5.10	KABELS EN LEIDINGEN	78
6	JURIDISCHE ASPECTEN	79
6.1	ALGEMEEN	79
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	80
6.3	TOELICHTING OP DE ARTIKELEN	81
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	85
8	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	87
8.1	VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	87
8.2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	91

Bijlagen bij toelichting:

1. Verkennend bodemonderzoek Vijfheerenlanden Vianen, Van der Poel Milieu B.V., oktober 2013 (projectnr. 11309.249);
2. Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï Vijfheerenlanden Vianen, Alcedo 3 december 2013 (rapportnr. 20134306.R01.V01).
3. Quicksan Flora en fauna Vijfheerenlanden Vianen, Zoon Ecologie, 1 augustus 2014.
4. Vijfheerenlanden, Vianen Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek, ArcheoPro, 14 juli 2014 (Archeologisch rapport 13091);
5. Onderzoek waterbergingslocaties De Hagen te Vianen, BWZ Ingenieurs, 8 mei 2013.
6. Nota van Zienswijzen, januari 2015

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

LEKSTEDewonen is al geruime tijd bezig met de planvorming voor de herstructurering van Vijfheerenlanden in de kern Vianen. Het doel van deze herstructurering is om de leefbaarheid te vergroten door te zorgen voor meer kwaliteit in de woonomgeving en voor meer verschillende woningtypen. Daartoe is al in 2003 door de gemeente en toen nog 'Volksbelang' (thans LEKSTEDewonen) een Masterplan voor de Vijfheerenlanden opgesteld. In 2009 heeft een herijking van dat Masterplan plaatsgevonden en is een Stedenbouwkundige Visie voor de herstructurering opgesteld. Naar aanleiding van de inbreng van bewoners is de Stedenbouwkundige Visie omgegooid. Het carré met flats en het groene binnenterrein blijven behouden en de ingrepen zijn beperkt tot de zone rond de flat Goudhaver (blok 3) en de zone rond de Hoekenstraat.

De uitwerking van de Visie voorziet nu in twee deelplannen:

1. 'Fase 2' waarin de sloop van de flat Goudhaver met 62 woningen en de bouw van twee kleinere woonblokken met een meer gedifferentieerd woningaanbod (ca. 38 woningen) is voorzien;
2. 'Hoekenstraat' waarin de bouw van een bebouwingsaccent van 10 lagen (en circa 18 appartementen) op de kopse kant van de flat Kruisdistel is voorzien, in combinatie met de nieuwbouw van een blok met 7 grondgebonden woningen langs de zuidzijde van de Hoekenstraat.



Situering flats in Vijfheerenlanden

Om het nieuwe zuidelijke woonblok in 'Fase 2' op de flat Rijstgras te kunnen aansluiten is het nodig om ook in de flat Rijstgras nog 2 hoekwoningen op te heffen.

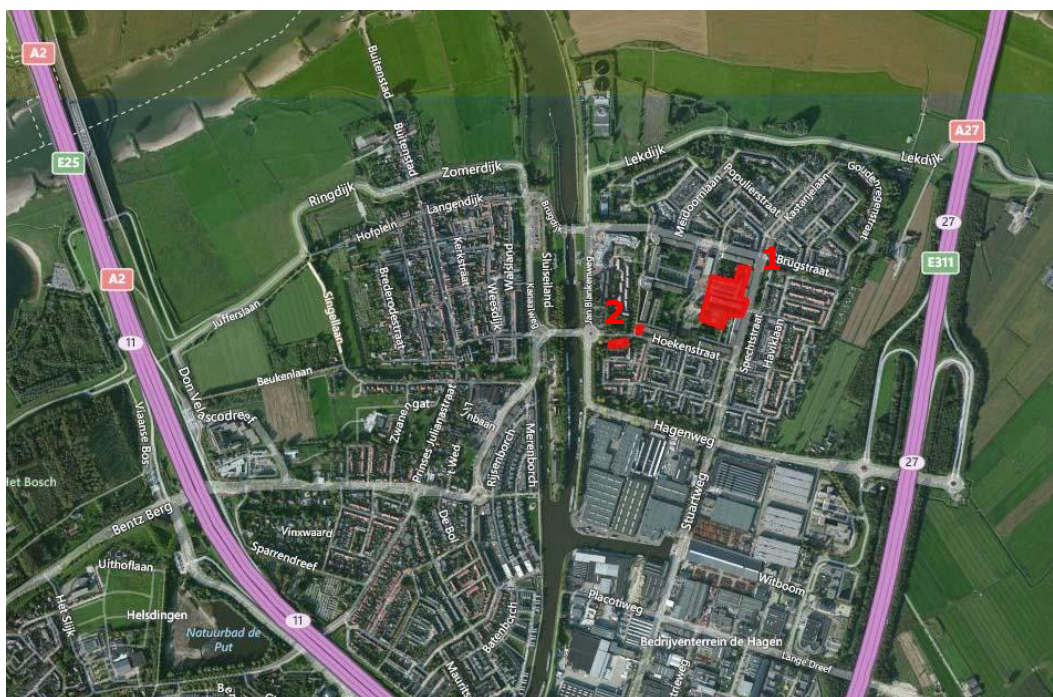
Daarnaast voorziet de herstructurering in groot onderhoud van de overige flats waarbij entrees worden vernieuwd en woningen worden gerenoveerd.

De nieuwbouw in deelgebied 'Fase 2' en deelgebied 'Hoekenstraat' passen echter niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Kom Vianen'. Om deze ingreep mogelijk te maken is dan ook een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. Met het onderhavige bestemmingsplan is beoogd om het geldende bestemmingsplan te herzien en de herstructurering van de Vijfheerenlanden, fase 2, mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

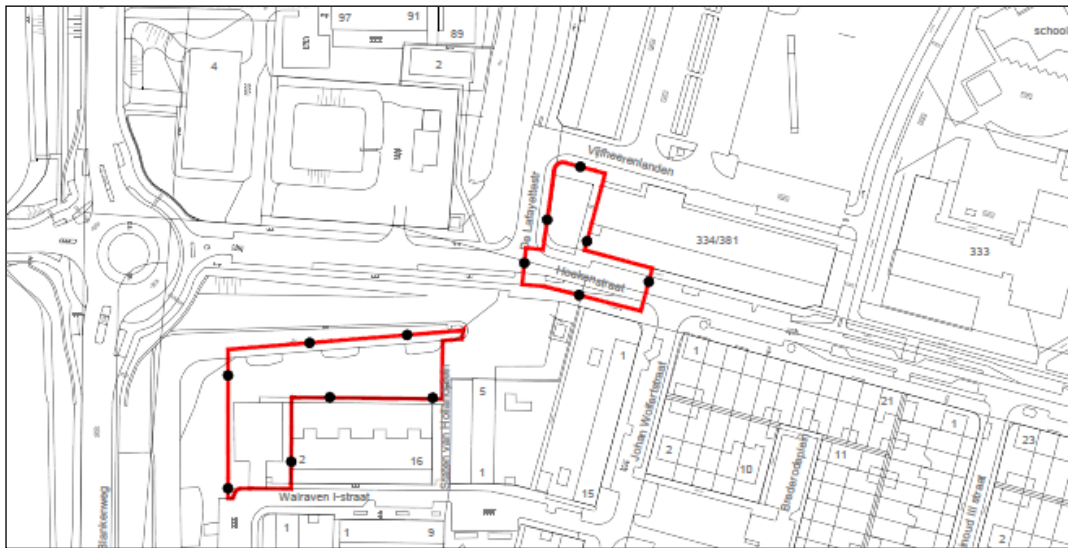
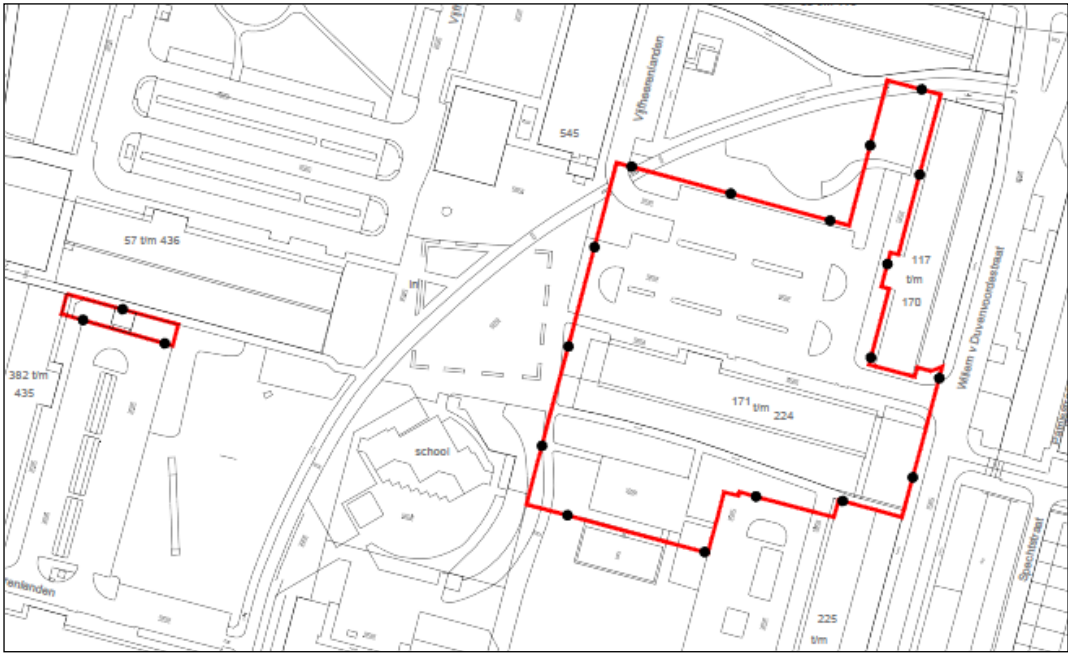
Het plangebied maakt deel uit van de wijk De Hagen en is gesitueerd tussen het Merwedekanaal en de rijksweg A27.

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden: 'Fase 2' en 'Hoekenstraat'.



Ligging plangebied op de luchtfoto; Fase 2 (1) en Hoekenstraat (2)
(bron: BingMaps)

'Fase 2' wordt globaal begrensd door de Willem van Duvenvoordestraat aan de oostzijde, het groengebied achter de flats Zilvermos en Pijlkruid aan de noordzijde, het middenplein aan de westzijde en het groengebied achter de Boterbloem en het Rijstgras aan de zuidzijde. Ook is een kleine strook evenwijdig aan de Zwanenbloem opgenomen omdat deze gronden nu nog als groen zijn bestemd en daar straks parkeren is voorzien.



Begrenzing deelgebied 'Fase 2' (boven) en deelgebied 'Hoekenstraat' (onder).

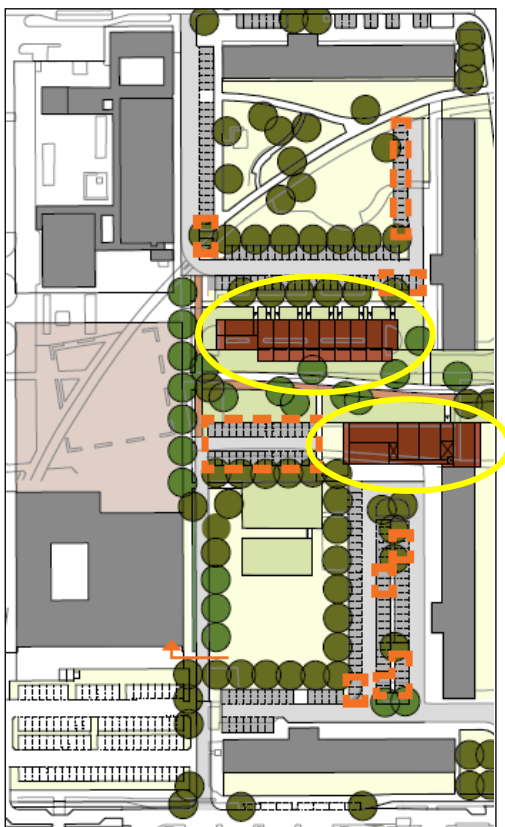
Deelgebied 'Hoekenstraat' wordt globaal begrensd door flat de Kruisdistel aan de oostzijde, de achterzijde van de woningen aan de Walraven-1 straat aan de zuidzijde, de Jan Blankenweg en rotonde aan de westzijde en de Hoekenstraat aan de noordzijde.

1.3 Doel

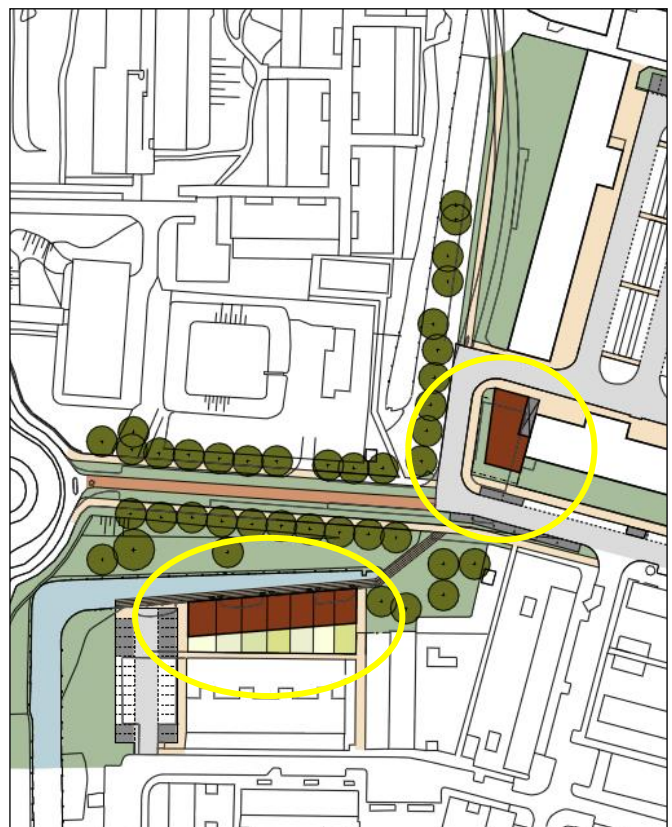
Met dit bestemmingsplan is beoogd om de herstructurering van Vijfheerenlanden, 'Fase 2' en 'Hoekenstraat' mogelijk te maken. Het doel van de herstructurering is om de leefbaarheid in de wijk ook voor de toekomst te vergroten door een breder woningaanbod te creëren. Daartoe zijn eerder in 'fase 1' de flats aan de westkant ingrijpend gerenoveerd. Fase 2 voorziet in sloop/nieuwbouw aan de oostzijde, door het gesloten carré van flats open te breken met behoud van de groene binnenruimte, maar wel met een betere bereikbaarheid van het binnenterrein en de daar voorziene brede school.

Het plan voor 'Fase 2' voorziet in de sloop van de flat Goudhaver en de nieuwbouw van 2 kleinschaliger woonblokken met een gedifferentieerd woningaanbod haaks op de Willem van Duvenvoordestraat.

Voor het deelgebied 'Hoekenstraat' voorziet het plan in de nieuwbouw van een bebouwingsaccent op de kop van de flat Kruisdistel en een blok met grondgebonden woningen langs de zuidzijde van de Hoekenstraat.



Beoogde nieuwbouw Fase 2 (geel omcirkeld)



Beoogde nieuwbouw Hoekenstraat (geel omcirkeld)

(bron: SVP, architectuur en stedenbouw)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het geldende bestemmingsplan 'Kom Vianen'. Dit bestemmingsplan is op 11 mei 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Vianen.

De gronden van het deelgebied 'Fase 2' hebben hierin de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Wonen' als bedoeld in artikel 8, 17 en 19 van de bijbehorende regels. Op het bijgaande kaartfragment is te zien dat de nieuwbouw (blauwe lijnen) is voorzien in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Groen'. Binnen deze bestemmingen is geen woonbebouwing toegestaan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Vianen' ter hoogte van het deelgebied Fase 2 (links) en Hoekenstraat (rechts), met situering nieuwbouw (blauwe lijnen)

De gronden van het deelgebied 'Hoekenstraat' hebben de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Water' als bedoeld in artikel 4, 17 en 18 van de bijbehorende regels. Op het kaartfragment is te zien dat de nieuwbouw is voorzien in de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemmingen is geen woonbebouwing toegestaan.

Verder geldt er voor het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -2', ter bescherming van de ter plaatse aanwezige hoge archeologische verwachtingswaarde. Concreet betekent dit dat er voor (bouw)projecten met een omvang van meer dan 30 m² met bodemingrepen die dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld niet zonder meer toegestaan zijn, tenzij met een archeologisch rapport kan worden aangetoond dat de archeologische waarden daardoor niet worden aangetast.

Tot slot ligt er ook over het gehele plangebied een gebiedsaanduiding 'milieuzone'. Deze aanduiding heeft een meer signalerende functie, de

Provinciale Milieuverordening is hierin leidend. Binnen deze zone, een zogenaamde boringsvrije zone voor de instandhouding en bescherming van drinkwater, zijn grondwerkzaamheden op een diepte van 40 meter of meer niet toegestaan.

In de nieuwe provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht is deze boringsvrije zone niet langer opgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan komt deze zone dan ook niet meer terug.

1.5 Opbouw toelichting

In de toelichting komt als eerste in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie aan bod. Hierbij komen zowel ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente beschreven.

De uitgangspunten voor het plan worden in hoofdstuk 4 verwoord. Hoofdstuk 5 omvat de verschillende randvoorwaarden en onderzoeken, waaronder milieuaspecten die betrekking hebben op het plan.

In hoofdstuk 6 is een toelichting op de verbeelding en de regels opgenomen, waarna hoofdstuk 7 de economische haalbaarheid van het plan beschrijft. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en overleg uiteen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur van de Vijfheerenlanden uiteen gezet. Vervolgens wordt ingezoomd op de deelgebieden, 'Fase 2' en 'Hoekenstraat'.

2.1 Vijfheerenlanden in de omgeving

De historische binnenstad van de kern Vianen is bepalend voor de stedenbouwkundige opbouw van de kern Vianen. De historische structuur is in de binnenstad nog grotendeels intact gebleven. Dit komt vooral tot uiting in het stratenpatroon, de gracht met stadsmuur, de profielen, de straatwanden en de beeldbepalende objecten.

Vianen bleef eeuwenlang een klein stadje, met landbouw als belangrijkste bestaansbron. Pas in de twintigste eeuw ontstond er enige verdichting van de bebouwing in de binnenstad en na 1910 kwam er een kleine uitbreiding aan de zuidzijde tot stand (Pr. Julianastraat).

Vanaf het midden van de vorige eeuw zijn op grote schaal voornamelijk ten zuiden van het oude stadscentrum nieuwbouwwijken en bedrijventerreinen ingericht. De wijk De Hagen aan de overzijde van het Merwedekanaal is de eerste naoorlogse uitbreidingswijk.

Anders dan de 'organisch gegroeide' uitbreidingen ten zuiden van de binnenstad is de Hagen aan de overzijde van het Merwedekanaal, een typische naoorlogse uitbreidingswijk. Ingegeven door de naoorlogse woningnood werden losse, moderne gebouwen ritmisch in de buitenruimte geplaatst, waardoor deze wijk als het ware op zichzelf kwam te staan. De woonbuurten bestaan uit een compositie van eengezinswoningen, bejaardenwoningen en appartementengebouwen om of in een gemeenschappelijke (binnen)tuin. Dit patroon wordt enkele malen herhaald en wordt ook wel een 'stempel' genoemd. Een dergelijke structuur is kenmerkend voor stedenbouwkundige plannen uit de jaren '60. De wijk is als een totale compositie ontworpen. De plaatsing van de gebouwen, de zichtlijnen en de groenstructuur hebben een sterke relatie met elkaar.

De kern Vianen wordt doorsneden door de rijksweg A2 en A27 en het Merwedekanaal, waardoor de infrastructuur op zowel het functionele alsook op het ruimtelijke vlak een belangrijke rol speelt. De ligging aan twee snelwegen betekent enerzijds een goede bereikbaarheid, maar anderzijds een bron van hinder (milieuverontreiniging, barrièrewerking). Bij files op de twee snelwegen is de verkeersoverlast direct voelbaar in Vianen.

In de kern Vianen worden de woonwijken in het algemeen goed ontsloten door gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Problemen op het gebied van de doorstroming doen zich vooral voor in de oost-west en de noord-zuid verbindingen, o.a. Prins Bernhardstraat en Aimé Bonnastraat (in het verlengde van de Bentz-Berg).

Door het geringe aantal verbindingen over het Merwedekanaal leidt de brug bij het sluizencomplex tijdens geopende brugsituaties tot congestie. Dit wordt mede veroorzaakt door de het sluipverkeer tussen de A2 en A27. Daarnaast speelt ook de Helsdingse Achterweg, en in het verlengde daarvan de Burg. Jonkheer Hoeufftlaan, een belangrijke rol in de verkeersafwikkeling van Vianen.

2.2 Ruimtelijke en functionele beschrijving Vijfheerenlanden

Voor de beschrijving van de bestaande situatie in de Vijfheerenlanden is gebruik gemaakt van de 'Stedenbouwkundige verkenning Vijfheerenlanden fase 2' en de 'Stedenbouwkundige Visie Hoekenstraat' van SVP architectuur en stedenbouw.

2.2.1 Ruimtelijke context

Vijfheerenlanden maakt onderdeel uit van de woonwijk 'De Hagen'. De Hagen bestaat uit vier woonbuurten met elk een eigen structuur en sfeer. Rondom de woonbuurten ligt aan de noord- en westkant een groene rand met losse bebouwing. De groene rand wordt van de woonbuurten gescheiden door water. Ook de buurten onderling worden ruimtelijk gescheiden door de groen- en waterstructuur in de wijk.



Woonbuurten van 'De Hagen' met verschillende sferen

(bron: Stedenbouwkundige Visie, SVP architectuur en stedenbouw)

De Hagen is een woonwijk met overwegend woningen van twee lagen met een kap. De centrale ligging van Vijfheerenlanden wordt extra gemarkeerd door de hoge bebouwing. De flats zijn allemaal 7 lagen waarbij de latere

toevoegingen Lafayette en Donjon uit respectievelijk 9 en 8 bouwlagen bestaan. Het winkelcentrum en de brede school 'De Prenter' in de middenzone zijn daarentegen maar één tot twee lagen. In de groene rand liggen ook nog enkele gebouwen die in hoogte afwijken.

Het carré van hoge flatgebouwen onderscheidt zich sterk van de omgeving en creëert een eigen enclave met duidelijke grenzen en een sterke identiteit. De lage bebouwing van het winkelcentrum en de afwijkende functies van de middenzone onderbreken de strakke structuur van het carré zonder de beslotenheid van Vijfheerenlanden te verstoren, ze vormen het hart van de wijk, zeker in combinatie met de recent gebouwde brede school 'De Prenter'. Het carré wordt door de positionering van de flats verdeeld in vier kwadranten. Deze groene velden geven veel kwaliteit aan de flatgebouwen die het betreffende kwadrant omzoomen.

De in de laatste jaren toegevoegde woontorens Lafayette, Donjon en de toekomstige bebouwing aan de Hoekenstraat veranderen weinig aan de dwingende symmetrie en orthogonale richtingen, maar geven het westelijk deel van Vijfheerenlanden wel een eigen sfeer en karakter. Deze zijde van Vijfheerenlanden onderscheidt zich sowieso van de oostelijke kant doordat de wijk aan deze zijde grenst aan De Lafayettestraat, die onderdeel uit maakt van een groene, parkachtige zone. De oostelijke kant, grenzend aan de Willem van Duvenvoordestraat, heeft ondanks de aanwezigheid van groen- en waterelementen een heel ander karakter doordat dit een belangrijke ontsluitingsweg is met relatief veel verkeer, inclusief de buslijn.



Binnenzijde carré met flats in Vijfheerenlanden

(bron: Stedenbouwkundige Visie, SVP architectuur en stedenbouw)

2.2.2 Groen

Vijfheerenlanden is een groene buurt. Binnen het carré met flats zijn veel volwassen, gezonde bomen aanwezig die het binnenterrein een groene en aangename sfeer geven. Aan de zuidzijde van het binnenterrein zijn speelvoorzieningen (sportveldjes) gesitueerd waar de hele buurt gebruik van kan maken.

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

De ontsluitingsmogelijkheden van het gebied voor het autoverkeer zijn beperkt. Er is niet één duidelijke ingang, elk kwadrant heeft een eigen toegang vanaf de omliggende wegenstructuur. Voor de fietser en voetganger zijn er meerdere ontsluitingen. Er liggen natuurlijk trottoirs langs de wegen maar er zijn ook vrij liggende paden door het gebied.

Op het binnenterrein wordt geparkeerd op maaiveld, dit gebeurt geclusterd op parkeervelden die tussen de flats liggen. Daarnaast zijn in de plinten van de flats ook garages opgenomen. Voor het parkeren zijn relatief lage normen gebruikt die eind jaren 60 gehanteerd werden.

2.3 De twee deelgebieden

De beoogde nieuwbouw in het kader van de herstructurering van Vijfheerenlanden is verdeeld over 2 deelgebieden, te weten 'Fase 2' en 'Hoekenstraat'.

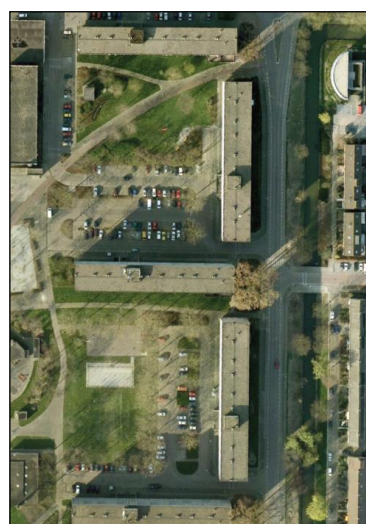
In bijgaande figuur is de ligging van beide deelgebieden weergegeven.



*Ligging plangebied op de luchtfoto; Fase 2 (1) en Hoekenstraat (2)
(bron: Bing/Maps)*

2.3.1 Deelgebied Fase 2:

Deelgebied 'Fase 2' omvat de 5 oostelijke flatgebouwen van Vijfheerenlanden, Zilvermos, Pijlkruid, Goudhaver, Rijstgras en Boterbloem (flat 1 t/m 5) en is gesitueerd aan de Willem van Duvenvoordestraat. De bouwblokken zijn 7 lagen hoog, waarvan de onderste laag met name bestaat uit bergingen en garages. Alle flats zijn vrijwel kopieën van elkaar en kunnen alleen onderscheiden worden dankzij hun positionering, kleurenpalet en benaming. De woningen zelf zijn ruim van afmeting en hebben een goede prijs-kwaliteitsverhouding. De bouwblokken ogen echter gedateerd en zijn toe aan groot onderhoud. Bovendien bieden de flats weinig diversiteit in het woonaanbod. Dit beperkt het sociale profiel van de wijk maar brengt ook een monotone uitstraling met zich mee. Er liggen echter kansen om ondanks de sterke stedenbouwkundige structuur en identiteit van de wijk meer variatie aan te brengen.



Vrijwel gesloten gevelwand langs Willem van Duvenvoordestraat

In de huidige situatie is het carré aan de zijde van de Willem van Duvendoorstraat vrij gesloten en daardoor in zichzelf gekeerd. Vanaf de Willem van Duvendoorstraat is er nauwelijks zicht op het binnenterrein.

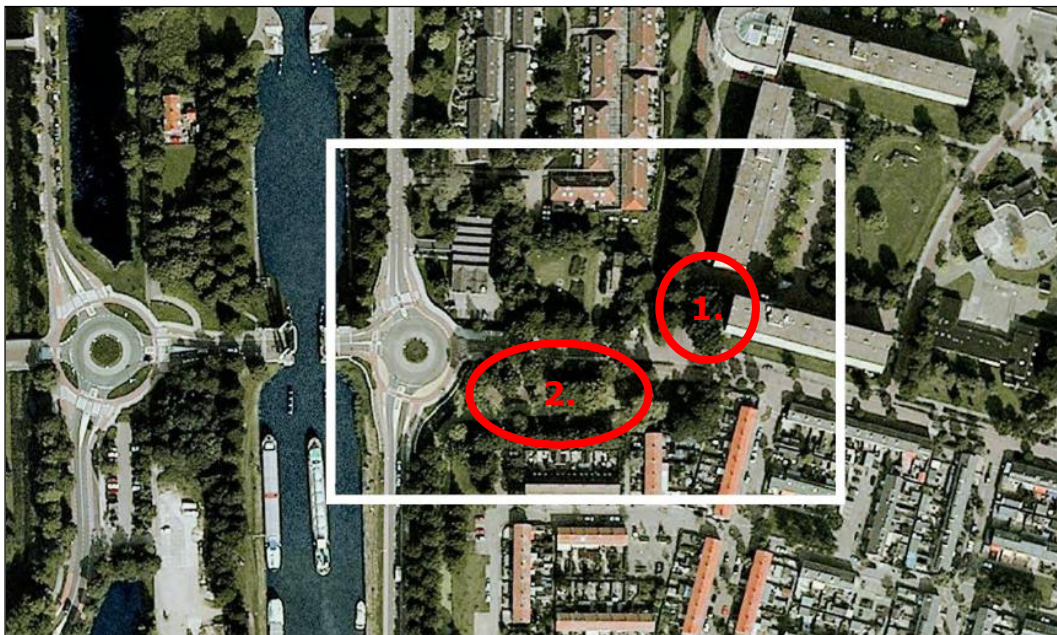
2.3.2 Deelgebied: Hoekenstraat

Deelgebied 'Hoekenstraat' bestaat uit 2 deellocaties:

- Locatie 1: de kop van de Kruisdistel in het carré van Vijfheerenlanden.
- Locatie 2: ten zuiden van de Hoekenstraat aansluitend op een woonbuurt.

De verschillende locaties liggen rondom een entree van de wijk voor langzaam verkeer. Van oudsher was dit niet het geval en kon ook autoverkeer vanaf de rotonde de wijk via deze zijde betreden. Dat is nog herkenbaar aanwezig in het ruim opgezette profiel met langspaarkeerplaatsen die nauwelijks worden gebruikt. De route wordt begeleidt door volwassen bomen en waterpartij en maakt onderdeel van de groen-blauwe hoofdstructuur van de wijk.

Naast de beplanting is met name het introverte karakter van de wijk goed zichtbaar, door de achterkanten van woningen met tal van schuttingen aan de zuidzijde van de Hoekenstraat. Verder valt de toch wat gedateerde inrichting van de openbare ruimte op, die niet meer aansluit op het huidige gebruik als langzaam verkeersverbinding.



Deelgebied 'Hoekenstraat', met daarin aangegeven de 2 deellocaties

3 BELEIDSKADER

Op rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR vervangt een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Concreet betekent dit dat onder meer de nationale landschappen worden geschrapt en de bescherming van deze gebieden wordt overgedragen aan de provincies.

Het Rijk versterkt bovendien de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen.

Relatie met het plangebied

Met de ontwikkelingen het plangebied, het planologisch mogelijk maken van een nieuwe woningbouwontwikkeling, zijn geen nationale belangen in het geding. Het gebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur. Ook heeft de beoogde planontwikkeling geen invloed op het (rijks)wegennet aangezien de rijksweg A2 in het voorliggende plan ongewijzigd blijft. Daarbij wordt de nodige aandacht geschonken aan de bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. In dit kader wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de planontlichting.

Tot slot wordt opgemerkt dat met het voorliggende bestemmingsplan recht gedaan wordt aan belang 13: een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan wordt de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd en wordt voldaan aan belang 13.

3.1.2 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.3 Archeologie

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. Om behoud van het bodemarchief te realiseren wordt in het Verdrag aangegeven dat het archeologisch belang zo vroeg mogelijk tijdens, of zelfs voorafgaand aan processen van ruimtelijke plan- en besluitvorming dient te worden meegewogen. Hiertoe dient de Nederlandse overheid waarborgen te creëren voor stelselmatig overleg tussen archeologen, stedenbouwkundigen en planologen. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten en bij de aanwezigheid hiervan zouden meer beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Het Verdrag van Valetta heeft in Nederland geleid tot een ingrijpende wijziging van de Monumentenwet 1988, die met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007 van kracht is geworden.

Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Monumentenwet 1988 (art. 38a en verder), liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

In paragraaf 3.4 en 5.7 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.4 Duurzaamheid

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk op zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO₂-uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van nieuwe gebouwen, zoals:

- Een minimale isolatiewaarde van $R_c=3,5$ voor dichte uitwendige scheidingsconstructies;
- Een maximale U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren;
- Een minimale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek;
- Milieuprestatie Gebouw (MPG).

EPG methodiek

In 2020 is de planning dat de. Dit houdt in dat de $EPC = 0,0$. Deze verandering wordt stapsgewijs ingevoerd. Op dit moment is de $EPC=0,6$ volgens bouwbesluit en in 2015 staat gepland $EPC=0,4$. Tot nu toe is de planning gehaald.

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

In 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit ook de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw (MPG). De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m²). De initiatiefnemer kan op twee manieren aantonen te voldoen aan het Bouwbesluit:

- zelf documenten aanleveren waarmee aangetoond wordt dat voldaan is aan het Bouwbesluit;
- het aanleveren van een Stichting Bouwkwiteit bewijs MPG, hetgeen voldoende bewijs is dat voldaan is aan het Bouwbesluit.

In paragraaf 3.4 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.5 Overige wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Flora- en faunawet, besluit

externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc.. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028.

Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hierna) een belangrijke rol.

De PRS heeft als doelstelling om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op drie pijlers, te weten:

- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakering van woon-, werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur, inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

De provincie wil de kracht van de regio verder ontwikkelen. De provincie Utrecht blijft alleen een sterke regio als het aantrekkelijk is en blijft om te wonen, werken en recreëren. Het beleid is erop gericht deze aantrekkelijkheid te ontwikkelen. Voor het op te stellen bestemmingsplan zijn daarbij de beleidsaspecten een duurzame leefomgeving en vitale dorpen en steden van belang.

Algemene beleidslijn verstedelijking

Het verstedelijkingsbeleid is gestoeld op het voorgaande provinciale beleid en ambieert vitale dorpen en steden binnen de rode contouren.

De provincie richt zich daarbij primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

Stedelijk gebied en rode contouren

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels.

Bij de verdere uitwerking van het ruimtelijke beleid wordt vooral ingezet op een binnenstedelijke ontwikkeling. Zo dient de woningbouwopgave binnenstedelijk te worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

Het plangebied ligt binnen de rode bebouwingscontour (zie bijgaande figuur). Verdere verstedelijking binnen deze contour is mogelijk.

In de PRS wordt voor de totale gemeente Vianen uitgegaan van een woningbouwprogramma van 2.150 woningen. Hiervan kunnen 650 woningen binnen de rode contouren worden gerealiseerd. Het voorliggende bestemmingsplan past daarmee binnen het beleid, zoals uiteengezet in de PRS.



Situering rode contour voor de kern Vianen, onderdeel van de kaart 'wonen en werken' uit de PRS (bron: interactieve kaart, Provincie Utrecht)

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze provinciale belangen hebben betrekking op de drie pijlers van het ruimtelijk beleid uit de PRS, en luiden als volgt:

Pijler duurzame leefomgeving

1. Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie.
2. Behoud van strategische watervoorraden.

3. Ruimte voor duurzame energiebronnen.
4. Anticiperen op de langetermijngevolgen van klimaatverandering.
5. Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.
6. Behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur en de aardkundige waarden.

Pijler vitale dorpen en steden

1. Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnen-stedelijke ontwikkeling.
2. Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
3. Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
4. Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer

Pijler landelijk gebied met kwaliteit

1. Uitnodigende stadlandzones die stad en land verbinden en bijdragen aan de kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu.
2. Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden.
3. Een economisch vitale en duurzame landbouwsector.
4. Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).
5. Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

De pijlers uit de PRV zijn onderverdeeld in 10 thema's (paragrafen):

1. Bodem;
2. Water;
3. Energie;
4. Cultureel erfgoed;
5. Wonen;
6. Werken;
7. Verkeer en Vervoer;
8. Landelijk gebied;
9. Landschap;
10. Recreatie;

Vooraf de thema's 'Cultureel erfgoed', 'Wonen', 'Verkeer en Vervoer' en 'Duurzaamheid' hebben betrekking op het plangebied en bijbehorende nieuwe ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan.

Cultureel erfgoed

Met betrekking tot het aspect 'Cultureel erfgoed' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk archeologiebeleid en is het beschermingsregime daarop afgestemd. Zie hiervoor ook paragraaf 5.7 en 5.8.

Wonen

Als een locatie is aangewezen als 'Stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding (zie ook provinciale structuurvisie). Daarmee past de beoogde ontwikkeling binnen het provinciale beleid.

Verkeer en Vervoer

Belangrijk onderdeel van het thema 'Verkeer en Vervoer' is een zogenaamde 'Mobiliteitstoets'. Dit betekent dat de toelichting op een bestemmingsplan, waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, een beschrijving bevat van het aantal verplaatsingen die de ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft. In hoofdstuk 4 van deze plandoelichting wordt nader ingegaan op de verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde herstructurering van beide deelgebieden in Vijfheerenlanden.

Duurzaamheid

In het verlengde van het duurzaamheidsbeleid op rijksniveau wordt ook in de PRV het aspect duurzaamheid belicht. In de PRV is aangegeven dat de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

In paragraaf 3.4 van deze plandoelichting, waarin een relatie wordt gelegd met het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid, wordt hierop nader ingegaan.

3.2.3 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. Met dit plan, door Provinciale Staten op 23 november 2009 vastgesteld, voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010, dat hiermee vervalt.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Vianen. Wel is van de verschillende kaarten die zijn opgenomen in het Waterplan informatie af te leiden. Hieruit blijkt onder meer dat het plangebied niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied ligt.

3.2.4 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

Het Provinciaal Milieubeleidsplan, kortweg PMP, beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2011 en biedt een doorkijk voor de middellange termijn.

Onderwerpen die in het PMP centraal staan zijn luchtkwaliteit, hinder (geur, geluid en licht), externe veiligheid, bodem en grondwater.

In het plan wordt meer dan voorheen aandacht besteed aan de toekomstbestendigheid; duurzame ontwikkeling, energie, klimaat en nuttige toepassing van afval. De provincie geeft daarbij aan dat de afgelopen jaren, en naar verwachting ook de komende jaren, het brede milieubeleid een snelle groei zal doormaken in zowel de uitvoering als de ontwikkeling en innovatie.

De uitvoering van de geformuleerde milieudoelen in het PMP wordt verder uitgewerkt in een Regionale Activiteiten Agenda Milieu (RAAM). Samenwerking met de gemeente is hierin van belang.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Bestuur Regio Utrecht

Het Bestuur Regio Utrecht, kortweg het BRU, is een samenwerkingsverband van negen gemeenten in de provincie Utrecht (waaronder de gemeente Vianen) die (ruimtelijk) beleid opstelt en ontwikkelt.

Een belangrijke nota is het 'Regionaal Structuurplan 2005-2015' (vastgesteld op 21 december 2005). In dit plan staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende tien jaar moet gaan ontwikkelen.

Vooraf het verbeteren van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat, het veiligstellen en tijdig ontwikkelen van landschappelijke en ecologische kwaliteiten en de cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied zullen worden benut voor de versterking van de identiteit en kwaliteit van de leefomgeving.

3.3.2 Waterbeheerplan 2010-2015

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' bepalend voor het waterbeleid binnen het waterschap Rivierenland. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffen die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

3.4 Gemeentelijk Beleid

3.4.1 Toekomstvisie 2025 Vianen

Onlangs (2013) heeft de gemeente Vianen samen met de bevolking een strategische toekomstvisie ontwikkeld. In deze toekomstvisie is een gewenst en realistisch beeld opgenomen van de toekomst op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, onderwijs, recreatie, sport en cultuur.

Bij de ontwikkeling van de visie is de gehele Viaanse gemeenschap betrokken: de raadsleden, het college van burgemeester en wethouders, inwoners, vertegenwoordigers van maatschappelijke en culturele instellingen, de middenstand, het bedrijfs- en verenigingsleven. Daarmee is de visie niet alleen zakelijk onderbouwd, maar ook daadwerkelijk een afspiegeling van de wensen en denkbeelden die leven bij de Viaanse samenleving, het bestuur en de politiek.

De visie is richtinggevend, beknopt, feitelijk en biedt een duidelijk kader om krachtig en praktisch invulling te geven aan de opgaven die op de gemeente en de regio afkomen.

De toekomstvisie stelt de leefbaarheid en vitaliteit van de woonkernen centraal, met beschikbaarheid van woningen, adequate voorzieningen als scholen en openbaar vervoer en een activerend sociaal beleid.

In de toekomstvisie is wonen de basis. Alle burgers die een bijdrage hebben geleverd aan de realisatie van de visie zijn betrokken inwoners uit de gemeente Vianen. Zij willen in feite maar één ding: prettig wonen in een aantrekkelijke leefomgeving met toereikende basisvoorzieningen. Daarom vormt wonen -voor jong en oud- de basis voor de visie.

Eén van de hoofdkeuzes is dan ook dat de groei is van belang om voorzieningen in stand te houden. Woningbouw moet aansluiten bij de sterke punten van de gemeente

Vianen, zoals verwoord in het profiel van de visie en zoals verwoord in de woonmissie: kleinschaligheid, historie, rust en groen. Dat betekent kleinschalige woningbouw, inbreiding en (ver)nieuwbouw gericht op specifieke doelgroepen in de woonkernen. Woningbouw is voor de woonkernen van levensbelang, omdat het zorgt voor vitaliteit en dynamiek.

Het doel voor het aspect wonen moet volgens de toekomstvisie dan ook zijn: Het accommoderen van langjarige blijvende lichte groei van de bevolking door (ver)nieuwbouw en inbreidingsprojecten.

Verder dient de gemeente zich volgens de Toekomstvisie onder meer te richten op Regie op participatie, allianties en arrangementen.

Participatie door burgers, bedrijven en organisaties is gewenst om meer zaken te kunnen realiseren waar de gemeente zelf geen of onvoldoende mogelijkheden of middelen voor heeft of invloed op kan uitoefenen.

Eén van de hoofdpoddrachten volgens de Toekomstvisie is de voorbereiding van een herijking van de Woonvisie door de gemeente op basis van evaluatie, analyses, verkenning en toetsing.

3.4.2 Structuurvisie Vianen

De gemeenteraad van Vianen heeft op 4 december 2012 de Structuurvisie Vianen vastgesteld. Deze structuurvisie begint niet opnieuw, maar vormt de actualisatie van de Structuurvisie Vianen 2015. Hoewel er enkele nieuwe ontwikkelingen spelen en de realisatie van de nieuwe wijk Hoef en Haag naar voren is gehaald, borduurt de visie op veel andere aspecten voort op de structuurvisie uit 2005. De grote lijn van de gemeentelijke ontwikkelingsstrategie is niet veranderd.

De structuurvisie is richtinggevend voor het gemeentelijk handelen en vormt een belangrijk beoordelingskader voor ruimtelijke initiatieven in de gemeente Vianen. De structuurvisie is in essentie een ruimtelijk plan, maar geeft ook de samenhang met economisch, ecologisch of sociaal-maatschappelijk beleid aan. Zij beschrijft de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten voor de landschappen en de kernen en kijkt daarbij vooruit naar 2020, met een doorkijk naar 2030. De structuurvisie biedt een kader waarin aanspraken op

de ruimte kunnen worden afgestemd en gecombineerd. De structuurvisie is enerzijds gericht op het mogelijk maken van de nieuwe woonwijk Hoef en Haag en anderzijds op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke- en sociale kwaliteiten en op het versterken van landschap en leefbaarheid. De structuurvisie schetst vanuit deze brede invalshoek het wensbeeld van hoe het grondgebied van de gemeente Vianen er op lange termijn uitziet.



Kaartuitsnede Structuurvisie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voorzieningen en leefbaarheid

Vianen vormt de hoofdkern van de gemeente met het grootste voorzieningenniveau. Hier zijn onder ander niet-dagelijkse-voorzieningen en grootschalige accommodatie te vinden. In de stad wordt het voorzieningenniveau afgestemd op een inwonertal van minimaal 21.000. Er wordt een spreiding van voorzieningen over de wijken nagestreefd, aansluitend op de bestaande voorzieningenstructuur.

De gemeente beoogt de komende jaren de binnenstad van Vianen en het aangrenzende Sluiseiland verder te versterken als hoofdvoorzieningencentrum en toeristische trekker (binnenstad), in combinatie met nieuwe woningen (Sluiseiland). Belangrijke kwaliteiten van het hoofdvoorzieningencentrum moeten zijn de aanwezigheid van horeca en een kernwinkelapparaat. Ook dienen er sociaal-culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en publieke ruimten aanwezig te zijn.

De gemeente streeft naar het bereiken van een inwoneraantal van minimaal 21.000 om het huidige stedelijke voorzieningenniveau in stand te houden. Vianen ligt langs de Lek op (hemelsbreed) nauwelijks meer dan tien kilometer van het centrum van Utrecht en wordt ontsloten door twee snelwegen (A2 en A27), het Merwedekanaal en in de toekomst mogelijk het spoor met

intercitystation. Daarmee neemt Vianen in de regio een zeer strategische positie in

Het groene karakter en de fraaie landschappen, de natuur, de recreatieve kwaliteiten en waardevolle cultuurhistorie in combinatie met het vrij brede voorzieningenaanbod en de grote diversiteit aan bestaande (en potentiële) woonmilieus maakt Vianen tot een zeer prettige en gewilde locatie om te wonen en te werken. De gemeente kent in feite twee uitgesproken gezichten: de werkstad rond het knooppunt Everdingen en de woonstad langs de Lek. In het licht van die positie zijn alle randvoorwaarden aanwezig om Vianen te laten groeien naar minimaal 21.000 inwoners en het voorzieningenniveau op peil te houden in de toekomst. Bij onder meer woningbouw dient overigens wel rekening te worden gehouden met een aantal aandachtspunten in de gemeente, zoals geluid en fijnstof, in relatie tot de ligging ten opzichte van vooral de A2 en de A27.

In de gemeente Vianen treedt zoals op veel plaatsen in Nederland gezinsverdunding op (huishoudens worden gemiddeld kleiner / het aantal bewoners per woning lager). Volgens de Regionale Woningmarktmonitor 2010 (hierna: RWM10) en die van het CBS is de trend dat deze gezinsverdunding doorzet tot 2030. De gezinsverdunding zorgt ervoor dat zelfs voor het gelijk houden van het inwoneraantal al gebouwd zal moeten worden. Op 1 januari 2011 had de gemeente 19.637 inwoners. Bij een bevolkingsgroei naar minimaal 21.000 inwoners is de woningbouwopgave vanzelfsprekend groter.

De gemeentelijke groeiambitie sluit aan op het in de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028' (ontwerp; Provincie Utrecht, maart 2012) opgenomen stedelijk programma. Dit stedelijk programma bestaat uit 2.150 nieuw te bouwen woningen in de PRS-periode, verdeeld over 650 woningen binnen de rode contouren (onder meer in de projecten Helsdingen, Sluiseiland en Vijfheerenlanden en (maximaal) 1.500 woningen buiten de rode contouren (op de locatie Hoef en Haag. Bovendien kunnen in Hoef en Haag na de PRS-periode (na 2028) vervolgens nog eens 300 woningen worden gerealiseerd. Het stedelijk programma in de gemeente - zoals dat door de Provincie Utrecht wordt aangehouden - is in Vianen al volledig ingevuld met concrete initiatieven. Voor binnenstedelijke woningbouw geldt echter dat het door de Provincie genoemde aantal van 650 indicatief is. Binnenstedelijk bestaat derhalve de mogelijkheid meer woningen te realiseren. Dit zou bijvoorbeeld kunnen in de vorm van (gedeeltelijke) transformatie van een bestaand bedrijventerrein zoals De Hagen, maar de gemeente acht een verdere verdichting/'verstening' in principe niet wenselijk (zie hieronder bij "Inbreiding versus uitbreiding").

Aangezien prognoses zoals de RWM10 en die van het CBS een bepaalde mate van onzekerheid vertonen, is het belangrijk om flexibiliteit in het woningbouwprogramma te houden. Woningbouw zal daarom steeds gedoseerd en gefaseerd (stapsgewijs) plaatshebben: er zal sprake zijn van een 'continue bouwstroom', waarbij rekening wordt gehouden met de behoefte. Om een goede aansluiting van de woningbouw op de woningvraag te kunnen garanderen, zullen het woningaanbod en de woningbehoefte periodiek (bijvoorbeeld om de twee jaar) worden gemonitord, zowel kwantitatief als kwalitatief. Op deze wijze kan het woningbouwprogramma

tussentijds worden bijgesteld indien dat nodig blijkt. Het is derhalve van groot belang dat er flexibiliteit is in de fasering van de verschillende woningbouwprojecten en vooral van Hoef en Haag. Overigens dient tevens rekening te worden gehouden met een zeker percentage van uitval van/binnen projecten.

Uitgangspunt van het woonbeleid is:

- dat er voldoende woningen zijn voor de verschillende doelgroepen, zoals gehandicapten, alleenstaanden, starters en jongeren;
- het bevorderen van doorstroming, zodat er meer huur- en koopwoningen vrijkomen voor bepaalde doelgroepen (zoals starters en doorstromers);
- het ontwikkelen van een levensloopbestendige gemeente;
- het behouden van de kwaliteiten in de bestaande woongebieden;
- dat bij de (her)ontwikkeling van projecten wordt uitgegaan van 30% seniorenwoningen en 20% jongerenhuisvesting;
- dat bij het zoeken naar nieuwe woningbouwlocaties de combinatie wonen-zorg-dienstverlening leidend zal zijn;
- het verduurzamen van de woningvoorraad, onder meer via prestatieafspraken met de woningcorporatie;
- In samenspraak met de woningcorporatie zal worden bezien of en waar herstructurering aan de orde is in de structuurvisieperiode.

De gemeente streeft primair naar het realiseren van meerdere gedifferentieerde woonmilieus in de gemeente, zodat optimaal op de vraag kan worden ingespeeld. Het woningbouwprogramma zal immers niet alleen moeten aansluiten op de kwantitatieve behoefte, maar tevens op de kwalitatieve behoefte. Zeker voor Hoef en Haag geldt dat de woningbouw in kwalitatieve zin zeer sterk concurrerend moet zijn. Uit vrij recent woningmarktonderzoek (Op zoek naar kansen; AM, oktober 2010) blijkt er lokaal vooral vraag te bestaan naar:

- betaalbare grondgebonden koopwoningen voor doorstromers uit huurwoningen;
- ruime rijwoningen en tweekappers om de midden- en hogere inkomens te behouden;
- kwalitatief goede nieuwbouwwoningen;
- gelijkvloers wonen (kansrijk, maar ook kritisch buiten het centrum).

3.4.3 Woonvisie 2005-2009 en Herijking Woonvisie 2005-2009

In de woonvisie van de gemeente Vianen (vastgesteld op 28 april 2005) zijn de hoofdlijnen van het gemeentelijk woonbeleid beschreven voor een periode van vijf jaar: 2005 tot en met 2009. Het plan is in 2010 geactualiseerd middels de Nota Herijking Woonvisie 2005-2009 (zie verderop in deze paragraaf).

Belangrijk punt in de woonvisie is het streven het huidige voorzieningenniveau te behouden, door een groei van het aantal inwoners (tot 21.000 in 2015). Voor een goede evenwichtige bevolkingssamenstelling is het belangrijk om jongeren en middengroepen vast te houden. Om deze doelstelling te realiseren is een grote, ambitieuze bouwtaakstelling nodig. Per jaar zullen gemiddeld 100 woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd.

Binnen het woonbeleid zijn de senioren en starters 'prioritaire' doelgroepen. Een derde belangrijke groep vormen de paren met een midden of hoog inkomen. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat deze groep vrij gemakkelijk de gemeente verlaat, terwijl de gemeente deze groep juist wil behouden om het voorzieningenniveau in stand te houden, om een evenwichtige leeftijdsopbouw te behouden en om de doorstroming te bevorderen. Om de gewenste groei van het inwoneraantal naar 21.000 inwoners in 2015 te bereiken, is al vóór 2015 een uitbreidingslocatie nodig. Een belangrijk onderdeel van deze woonvisie is de vaststelling van het nieuwbouwprogramma.

In de woonvisie zijn diverse uitvoeringsmaatregelen opgenomen. Diverse partijen spelen daarin een belangrijke rol, waaronder niet in de laatste plaats de woningbouwvereniging LEKSTEDewonen (voorheen Volksbelang).

Inmiddels heeft de gemeenteraad van Vianen op 16 februari 2010 de Nota 'Herijking Woonvisie 2005-2009' vastgesteld. In deze nota staat beschreven hoe de gemeente Vianen anno 2010 aankijkt tegen de regionale en lokale ontwikkelingen op de woningmarkt. Uitgangspunten daarbij zijn bovengenoemde woonvisie én de daarin genoemde woonmissie, zoals deze door de gemeenteraad in 2005 werden vastgesteld. Een nieuwe periode van 5 jaar dient zich hierbij aan.

Uit de in deze nota opgenomen evaluatie van de woonvisie blijkt, dat met name aan de doelgroepen starters/jongeren en senioren minder aandacht is geschonken in de uitvoering van beleid dan was beoogd. Bij deze herijking is dan ook met name op deze doelgroepen gefocust. Eén van de belangrijke ontwikkelingen daarbij vormt wat is gaan heten "wonen met welzijn en zorg". Met name het Rigo-rapport over senioren in de regio Utrecht biedt nuttige beleidsinformatie waar de gemeente Vianen de komende jaren gebruik van kan maken. De herijking van het woonbeleid, zoals verwoord in de nota, heeft geleid tot een aantal conclusies, die tot de nodige acties nopen. Deze acties, ofwel uitvoeringsmaatregelen, zijn specifiek in de nota opgenomen en worden hieronder bij elkaar genoemd.

Uitvoeringsmaatregelen herijking 2009

1. Met behulp van een programmamanager de ambities uit het rapport "De weg naar Woonservicezones..." concreet maken.
2. Aansluiten bij het provinciale programma "Uw huis, uw toekomst" over de toegankelijkheid van woningen en onderzoek doen naar de mogelijkheid van een systeem van "zachte" leningen voor het opplussen van woningen.
3. Bij de (her)ontwikkeling van woningbouwprojecten uit gaan van 30% voor seniorenhuisvesting.
4. In de kleine kernen de mogelijkheid onderzoeken van de combinatie senioren- en jongerenhuisvesting in de voor hen geschikte woningtypes.
5. Bij de bouw van appartementen uit gaan van woningen, die voldoen aan de criteria van een nultredenwoning.
6. Bij de bouw van eengezinswoningen uit gaan van woningen, die voldoen aan de criteria van aanpasbaar bouwen.
7. De combinatie van wonen, zorg- én dienstverlening is bij het onderzoek naar de differentiatie van de nieuwbouwwoningcomplexen leidraad.
8. Bij de huisvesting van statushouders focussen op de toewijzing van de meest geschikte woning.

9. Onderzoeken of "wonen boven winkels" de mogelijkheden van het wonen op kamers kan vergroten.
10. Onderzoeken of leegstaande bedrijfs- en kantoorruimten in of nabij de bewoonde omgeving alsmede vrijkomende agrarische bebouwing geschikt te maken is voor het wonen als woongroep of als appartementencomplex (eventueel met wooneenheden) voor jongeren.
11. Bij de (her)ontwikkeling van woningbouwprojecten uit gaan van 20% voor jongerenhuisvesting.
12. Samen met LEKSTEDewonen het concept Koopgarant blijven inzetten en de varianten voor goedkoop bouwen onderzoeken, zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en Co-ontwikkeling, het corporatie alternatief voor particulier opdrachtgeverschap.
13. In het najaar van 2009 starten Lekstede Wonen en gemeente besprekingen ten behoeve van nieuwe prestatieafspraken.
14. Op grond van de Verordening VROM Starterslening Vianen de verkoop van goedkopere woningen stimuleren door het verstrekken van startersleningen aan ingezetenen van de provincie Utrecht.
15. Differentiatie én variatie zullen leidende begrippen zijn bij de ontwikkeling van nieuwe en bestaande woonlocaties.
16. Gemeente en LEKSTEDewonen onderzoeken samen of Lokaal Maatwerk ingezet kan worden voor de wijk Monnikenhof.
17. Bij de formulering van nieuwe Prestatieafspraken tussen gemeente en LEKSTEDewonen rekening houden met de inhoud van de Regionale Prestatieafspraken.

Met name de punten 3, 5, 6, 11 tot en met 15 worden door het onderhavige bouwplan nagestreefd. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee naadloos aan op de visie op het wonen van de gemeente Vianen anno 2010.

3.4.4 Masterplan Vijfheerenlanden

De gemeente Vianen en LEKSTEDewonen hebben op 16 december 2003 een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de uitvoering van het door partijen gezamenlijk opgestelde Masterplan Vijfheerenlanden (juni 2003), in welk Masterplan is voorzien de herstructurering van het gebied Vijfheerenlanden en omgeving. In 2009 heeft er een herijking van het Masterplan Vijfheerenlanden plaatsgevonden en in maart 2013 hebben partijen een nieuwe overeenkomst gesloten, namelijk Samenwerkingsovereenkomst II, waarin de actuele afspraken en wijzigingen t.o.v. de eerdere plannen zijn opgenomen. Zowel het deelplan Vijfheerenlanden fase 2 als het deelplan Hoekenstraat maken deel uit van de laatste Samenwerkingsovereenkomst.

3.4.5 Gemeentelijk archeologiebeleid

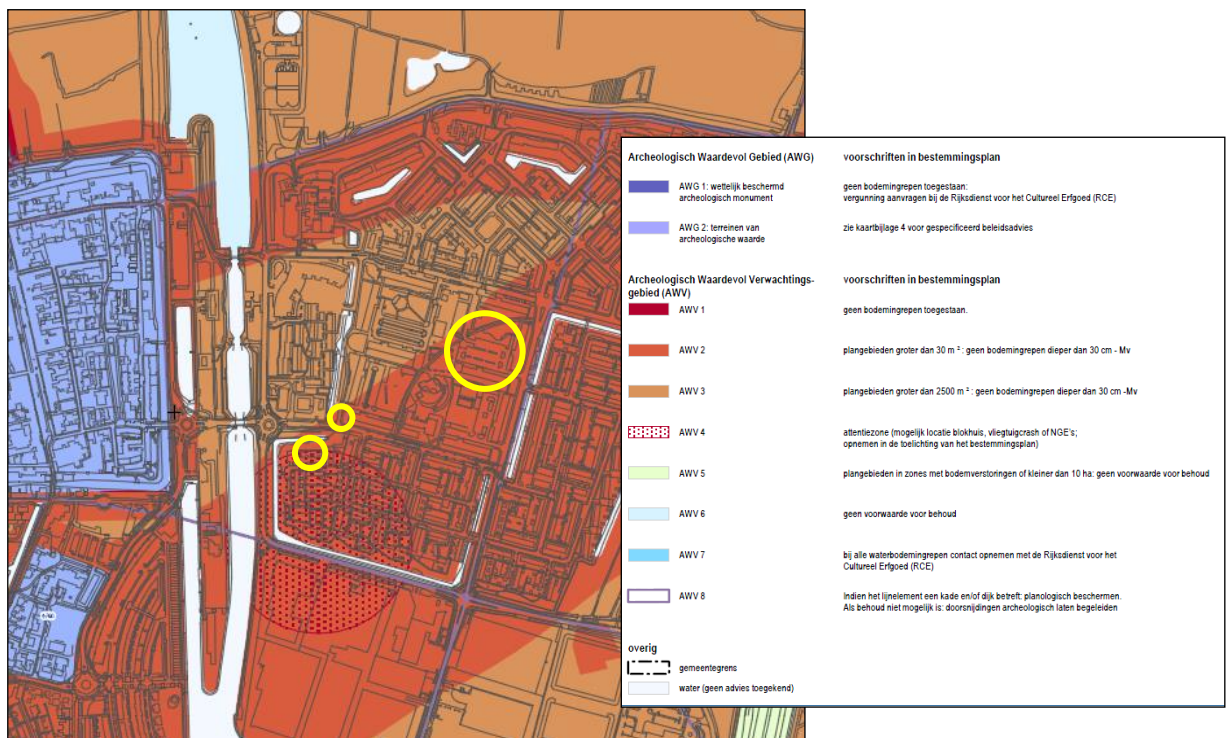
Sinds 2007 heeft de gemeente Vianen een eigen archeologiebeleid. Dit beleid bestaat uit:

- een rapport waarin staat wat er van het archeologisch bodemarchief in gemeente bekend is een onderzoeksagenda die helpt bij het formuleren van de vraagstellingen als archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd;
- verwachtingskaarten van verschillende periodes;
- de archeologische beleidskaart voor Vianen en de kernen;
- archeologische verwachtingswaarden.

In 2012 is het archeologie beleid binnen de gemeente Vianen geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. De archeologische beleidskaart (RAAP, 2011) met bijbehorende rapportage wordt daarbij als onderlegger gebruikt voor het opstellen van bestemmingsplannen.

Op de archeologische beleidskaart worden tien categorieën onderscheiden, elk met een 'eigen' beschermingsregime. In twee van de onderscheiden categorieën is bekend dat er archeologische waarden aanwezig zijn. Deze worden aangeduid als 'archeologisch waardevol gebied' (AWG). De overige gebieden zijn aangeduid als archeologisch waardevol verwachtingsgebied (AWV). De hoogte van deze waarden wordt onder andere bepaald door nationale kaarten waarop de bodemopbouw zijn weergegeven, historische kaarten en archeologische vondsten uit het verleden. Het is in feite een inschatting van de kans of er archeologische resten in de bodem aanwezig kunnen zijn.

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Vianen blijkt dat het plangebied voor een groot deel in een gebied met 'AWV2' ligt. In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Uitsnede archeologische beleidskaart Vianen, inclusief ligging plangebied (geel gemarkeerd)

Concreet betekent dit dat voor bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m-Mv) en groter dan 30 m² nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. In paragraaf 5.9 van deze plandoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.4.6 Welstandsnota

Vanaf 1 juli 2004 is in de Welstandsnota het welstandsbeleid voor het hele grondgebied van de gemeente Vianen uitgewerkt. Momenteel wordt een herziening van de nota opgesteld.

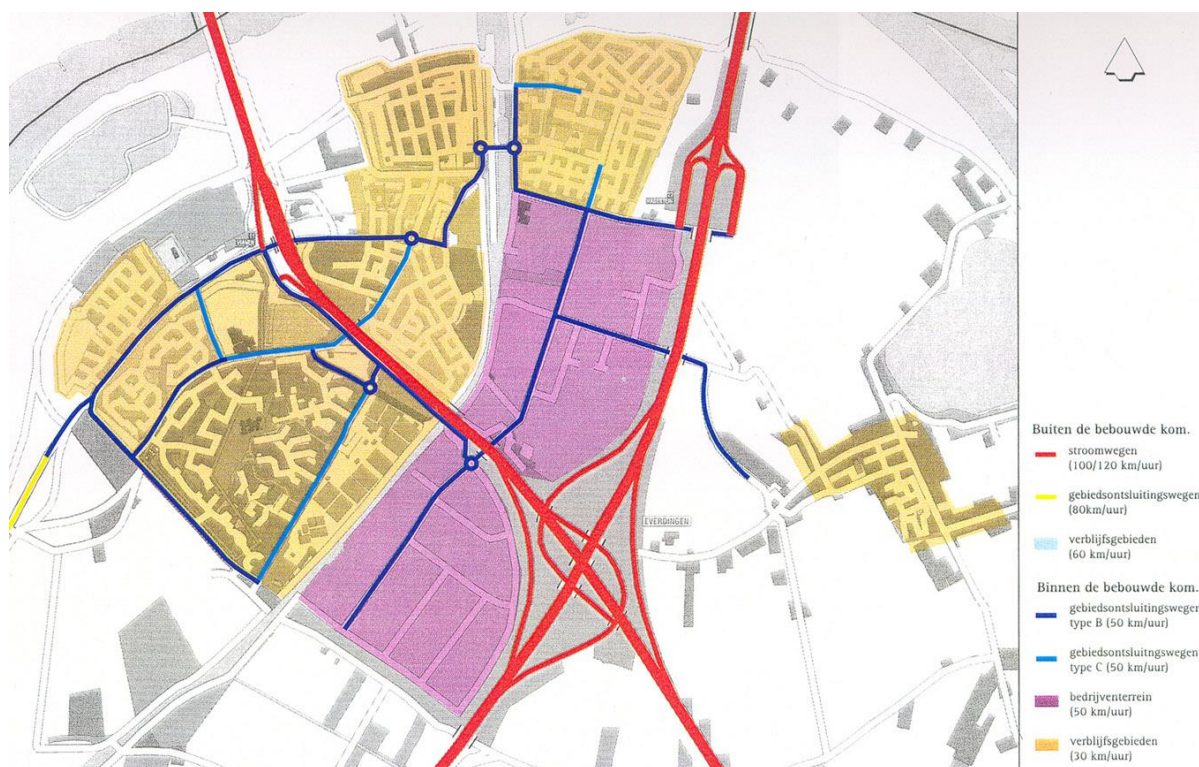
In de welstandsnota maken de huidige gronden van het gebied Vijfheerenlanden e.o. deel uit van een gebied waar een 'gewoon' welstandsregime geldt.

3.4.7 Verkeersveiligheidsplan

In het 'Verkeersveiligheidsplan, gemeente Vianen' (2 oktober 2003) wordt voor het langzaam verkeer, openbaar vervoer en autoverkeer aan de hand van bestaande knelpunten een evenwichtige wegencategorisering voorgesteld. In dit plan worden aanbevelingen gedaan voor het verbeteren van de Viaanse verkeersstructuur. De hoofddoelstellingen zijn onder andere het garanderen van een goede bereikbaarheid en het verbeteren van de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid. Het plan geeft uiteindelijk concrete antwoorden op de huidige en toekomstige verkeersveiligheidsproblemen.

Een belangrijk aspect binnen de notitie is, in navolging van landelijk ontwikkelde richtlijnen, de verdeling in verschillende typen wegen, te weten:

- stroomwegen;
- wegen met een gebiedsontsluitingsfunctie, type B of C;
- wegen met een erftoegangsfunctie (verblijfsgebieden).



Wegencategorisering

(bron: Verkeersveiligheidsplan gemeente Vianen, Goudappel Coffeng)

Het gehele plangebied Vijfheerenlanden is aangewezen als een 'verblijfsgebied'. Dit betekent onder andere een maximumsnelheid van 30 km/u en diverse verkeersremmers.

De in het noorden gelegen Brugstraat en de in het oosten gelegen Willem van Duvenvoordestraat zijn beiden aangewezen als een gebiedsontsluitingsweg type C. Ze dienen als ontsluitingsroute voor de hele wijk 'De Hagen'. Ook is de route Brugstraat-W.v.Duvenvoordestraat onderdeel van het OV-Netwerk, net zoals de Jan Blankenweg en Hagenweg, zoals in de laatste regel van deze paragraaf staat. De huidige vormgeving voldoet grotendeels aan de eisen van dergelijke wegen (rijbaan met fietsstroken, verkeersintensiteit de tussen de 3.000-6.000 mvt/etm., maximumsnelheid 50 km/u, parkeren langs weg in parkeerhavens).

De Willem van Duvenvoordestraat sluit in het zuiden aan op de Hagenweg en de Brugstraat staat in verbinding met de Jan Blankenweg. De Hagenweg en de Jan Blankenweg betreffen zogenaamde gebiedsontsluitingswegen (cat. B, 50 km/u). Deze wegen spelen gezien de bijbehorende verkeersintensiteit, vormgeving, functie en gebruik een belangrijke rol bij de totale verkeersstructuur van de kern Vianen. Deze wegen zorgen bovendien voor een verbinding tussen de woon- en werkgebieden enerzijds en de regionale ontsluitingsstructuur anderzijds. Daarnaast maken ze deel uit van de openbaar-vervoerstructuur.

3.4.8 Waterplan Vianen

De gemeente Vianen heeft samen met Waterschap Rivierenland een stedelijk waterplan opgesteld voor de kernen Vianen, Everdingen, Hagestein en Zijderveld. Uitgangspunt hierbij is het streven naar een watersysteem van voldoende kwaliteit met een aantrekkelijke uitstraling. Het gemeentelijk waterplan voor Vianen is het eind 2009 goedgekeurd door de gemeenteraad. Het waterplan beschrijft maatregelen die tot en met 2014 worden uitgevoerd.

Voorbeelden van voorgestelde maatregelen zijn:

- Aanleg van natuurvriendelijke oevers, waarbij de inrichting wordt afgestemd op de omgeving.
- Verbeteren doorstroming watergangen door het verruimen van duikers en sloten.
- In beeld brengen van kwellocaties.
- Verbeteren van het opvangen en verwijderen van kroos en drijfvuil.
- Aanleggen van extra waterberging in polder Hoef en Haag.

Daarnaast heeft de gemeente Vianen een aantal algemene eisen voor nieuwbouw- en renovatie projecten opgesteld. Bij nieuwbouw wordt altijd uitgegaan van een verbeterd gescheiden of zelfs volledig gescheiden stelsel waarbij wordt gestreefd naar het maximaal afkoppelen van schoon verhard oppervlak.

Ten aanzien van de afvoer van schoon (niet bedrijfsmatig) hemelwater wordt de volgende prioritering gehanteerd:

1. Zo veel mogelijk infiltratie in de bodem;
2. Indien geen infiltratie mogelijk is zoveel mogelijk hemelwater vasthouden binnen het plangebied;
3. Eventueel hemelwater vasthouden buiten het plangebied;
4. Indien geen of onvoldoende berging mogelijk blijkt te zijn: afvoeren via oppervlakte water;

5. Alleen als het echt niet anders kan afvoeren naar de zuiveringsinstallatie.

Bij nieuwbouw of renovatie dient vanaf de woning/bedrijfspannd tot aan de erfafscheidingsgrens altijd gescheiden te worden aangelegd. Bij kleine inbreidingslocaties in stedelijk gebied met een gemengd stelsel kan worden afgeweken van de bovengenoemde prioritering. Dit dient in voorkomende gevallen vooraf te worden afgestemd met de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente en de waterkwaliteitsbeheerder.

3.4.9 Prostitutiebeleid

De gemeente Vianen hanteert per 1 oktober 2000 de beleidsregels uit de nota 'Prostitutiebeleid gemeente Vianen'. Hierin conformeert de gemeente Vianen zich aan het beleid zoals dat binnen de regio Zuid-Holland-Zuid wordt voorgesteld en zoals dit is neergelegd in de Nota prostitutiebeleid Alblasserwaard-Vijfheerenlanden van juli 2000.

Voor alle bestemmingsplannen geldt een algemeen verbod voor het vestigen, hebben of houden van een seksinrichting (zie artikel 3.1.1 c en d van de APV). Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen aan dit verbod waarbij als uitgangspunt geldt dat er geen weigeringsgrond aanwezig is zoals opgenomen in art. 3.3.2 van de APV. De begrenzing van het door de bestemmingplannen begrensde gebied is aangegeven op een bij deze beleidsregels behorende kaart.

Het algemene verbod met ontheffingsmogelijkheid zal worden opgenomen in een paraplubestemmingsplan waarvoor het ontwerp van de regio model zal staan.

De provincie heeft als aanvulling een beleidsregeling vastgesteld, die er in hoofdzaak op wijst, dat niet-ruimtelijke overwegingen niet mogen leiden tot specifieke bestemmingsregelingen.

3.4.10 Duurzaam bouwen en energie

De (landelijke) overheid stimuleert duurzaam bouwen door steeds strengere eisen te stellen aan de energieprestatie van gebouwen. Zij streeft naar het energieneutraal bouwen in 2020 (EPC=0). Naast wettelijke eisen stimuleren veel gemeenten duurzaam bouwen door gemeentelijk beleid op te stellen.

In dit kader is op 2 juli 2013 de "Herijking uitvoering duurzaamheidsbeleid Vianen" vastgesteld. Dit houdt in dat de gemeente Vianen de volgende ambities nastreeft:

Score GPR gebouw van gemiddeld 7 met minimaal een 8 voor energie. Na aanscherping van de EPC norm vanaf 2015 minimaal een 9 voor energie; Streefnorm van gemiddeld een 8 voor GPR Stedenbouw (niet verplichtend)

Vianen heeft het duurzaam bouwen instrument GPR Gebouw® aangeschaft. In het instrument wordt onderscheid gemaakt in de thema's energie, milieu, gebruikskwaliteit, gezondheid en toekomstwaarde. Gebouwonwerpen kunnen getoetst worden aan een van te voren bepaald ambitieniveau door de maatregelen in te voeren in het online instrument GPR Gebouw®. De gemeente stelt het instrument kosteloos beschikbaar voor ontwikkelaars, architecten, bouwers e.d.

Voor de woningbouw (en utiliteitsbouw) geldt de Energie Prestatie Normering (EPN). De EPN beschrijft de energie-efficiëntie van een nieuw gebouw via de

Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De EPC wordt berekend op basis van de gebouweigenschappen, de gebouwgebonden installaties en een gestandaardiseerd gebruikersgedrag. De EPC wordt in het Bouwbesluit vastgelegd. Vanaf 1 januari 2015 geldt er een EPC van 0,4.

In 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit bovendien de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw (MPG). De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m². De initiatiefnemer kan op twee manieren aantonen te voldoen aan het Bouwbesluit:

- zelf documenten aanleveren waarmee aangetoond wordt dat voldaan is aan het Bouwbesluit;
- het aanleveren van een Stichting Bouwkwaliiteit bewijs MPG, hetgeen voldoende bewijs is dat voldaan is aan het Bouwbesluit.

De gemeente Vianen stelt het instrument GPR Gebouw[®] (versie 4.2) kosteloos beschikbaar aan bouwers in de gemeente.

Bij de uitwerking van de (bouw)plannen die middels voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zal uiteraard worden voldaan aan het geldende bouwbesluit. Omdat de beoogde woningen in ieder geval na 1 januari 2015 worden gebouwd geldt een EPC van 0,4 als uitgangspunt. Verder zal bij de uitwerking van de (bouw)plannen het instrument GPR Gebouw[®] worden ingezet.

In het stadium waarin de planvorming zich nu bevindt is nog geen GPR-score aan te geven. Het bovengenoemde duurzaamheidsbeleid van de gemeente is evenwel het uitgangspunt.

3.4.11 Milieu

In september 2011 heeft de gemeenteraad van Vianen de 'Geluidsnota 2011-2016', het 'Beleidskader Bodem' en de 'Luchtnota Vianen 2011-2016' vastgesteld. Met deze nota's maakt de gemeente duidelijk hoe er binnen de gemeentegrenzen in de komende jaren gewerkt wordt aan verbetering van de luchtkwaliteit, vermindering van geluidshinder en bescherming van de bodem. Het beleid in deze nota's is in hoofdstuk 5 afgewogen.

3.4.12 Nota Parkeernormen

Bij nieuwe ontwikkelingen zoals nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten hanteert de gemeente de parkeernorm zoals deze is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen, regels voor parkeernormen en het toepassen daarvan in de gemeente Vianen' (23 april 2013). Het aantal parkeerplaatsen per woning is daarbij afhankelijk van het type stedelijke zone (wel of geen binnenstad) en het soort woning (o.a. prijsklasse). Zie hierover paragraaf 4.4.2 van deze toelichting.

4 PLANBESCHRIJVING

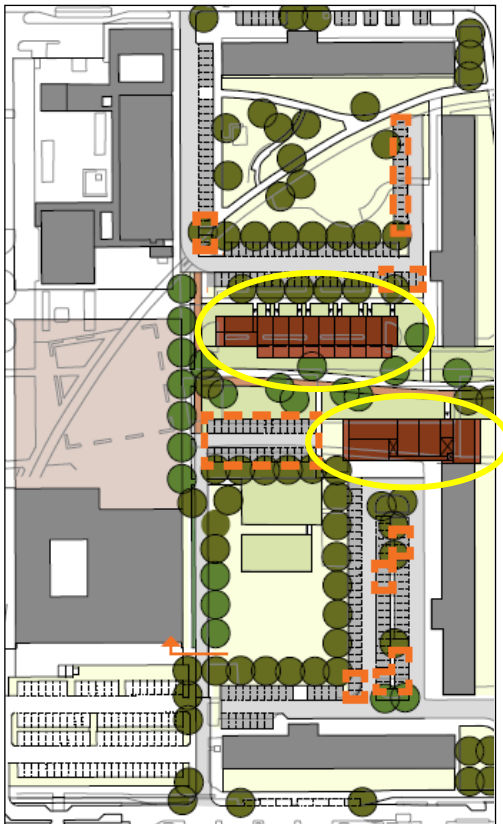
4.1 Algemeen

LEKSTEDewonen is voornemens om in Vijfheerenlanden een herstructurering en groot onderhoud uit te voeren. De huidige stedenbouwkundige structuur van het carré met flats is te gesloten en het aanbod van woningtypes in het gebied is te éénzijdig. Daarbij komt dat de flats zelf aan groot onderhoud toe zijn en een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte nodig is.

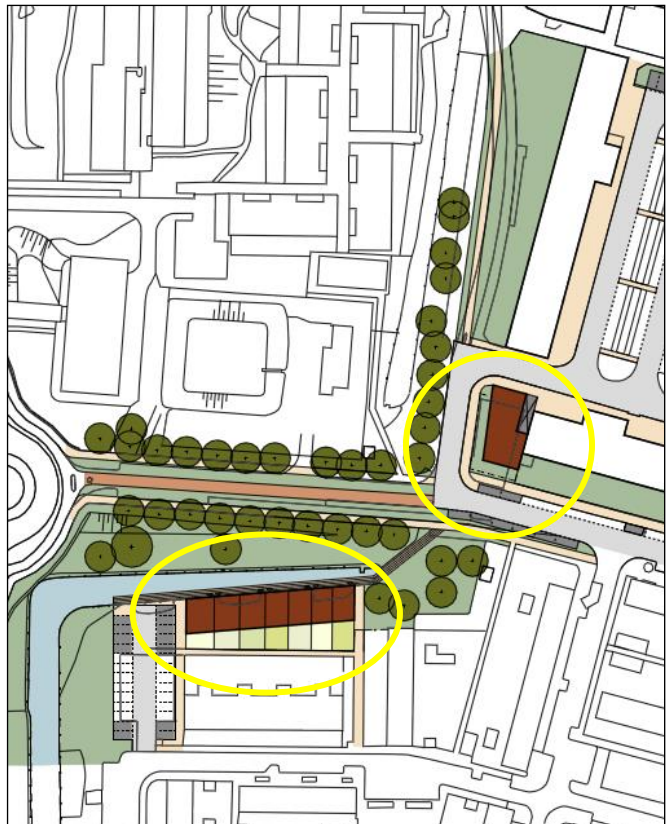
In dit kader zijn diverse plannen opgesteld die voorzien in groot onderhoud van de bestaande flats, met uitzondering van de flat Goudhaver (gebouw nr. 3).

De Goudhaver wordt namelijk gesloopt en vervangen door twee kleinere bouwblokken met circa 38 nieuwe woningen.

Aan de Hoekenstraat voorzien de plannen in de bouw van een bebouwingsaccent op de kop van de flat Kruisdistel (circa 18 appartementen), en het toevoegen van een nieuw bouwblok met in totaal 7 grondgebonden woningen langs de zuidzijde van de Hoekenstraat. Daarmee worden in totaal 63 nieuwe woningen beoogd, ter vervanging van de bestaande woningen. Om één en ander goed in te passen en logische ontsluitingen te maken is ook een herinrichting van de openbare ruimte in de plannen voorzien.



Beoogde nieuwbouw Fase 2 (geel omcirkeld)



Beoogde nieuwbouw Hoekenstraat (geel omcirkeld)

(bron: SVP, architectuur en stedenbouw)

Ten behoeve van deze herstructurering heeft SVP architectuur en stedenbouw een stedenbouwkundige visie voor het gebied opgesteld ('Fase 2' en 'Hoekenstraat'). Deze visie vormt de basis voor dit bestemmingsplan. Daar waar mogelijk is voor de beschrijving van de ontwikkelingen in deze plantoelichting gebruik gemaakt van de stedenbouwkundige visie.

4.2 Fase 2

4.2.1 Stedenbouwkundige opzet

Naar aanleiding van de inbreng van bewoners is er voor gekozen om de stedenbouwkundige structuur van de Vijfheerenlanden overeind te houden en de buitenste ring met flatgebouwen te behouden en renoveren.

Fase 2, grenzend aan de Willem van Duvenvoordestraat, heeft door de situering aan deze relatief drukke ontsluitingsweg een heel ander karakter dan de Hoekenstraat, die grenst aan De Lafayettestraat, die onderdeel uit maakt van een groene, parkachtige zone.

Toevoeging van woonprogramma aan de zijde van de Willem van Duvenvoordestraat op een zelfde wijze als de torens aan de westzijde, zou niet tot een stedenbouwkundige verbetering leiden, maar het carré juist nog meer afsluiten van de omgeving. Daarom is er voor gekozen om het carré aan deze zijde te openen door de sloop van de flat Goudhaver. Daardoor kan:

- een duidelijkere relatie gelegd worden met de omliggende laagbouw buurten;
- een goede en veilige ontsluiting gemaakt worden naar het "educatief plein" die de toegankelijkheid van de school vanuit de omliggende buurten zal verbeteren;
- meer variatie aangebracht worden in het bestaande woningaanbod.

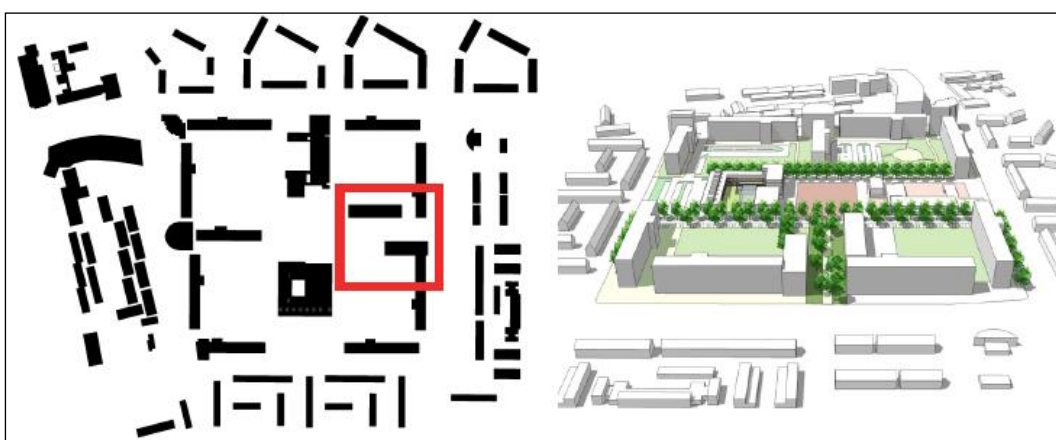
Verder zal ook groot onderhoud van de andere flats in de buitenste ring tot een kwalitatieve verbetering van het gebied leiden.

Het openen van het carré en het toevoegen van nieuwe bebouwing vraagt om een zorgvuldige inpassing. Daartoe zijn in de stedenbouwkundige verkenning van SVP verschillende varianten onderzocht.

Uiteindelijk is gekozen voor een variant waarbij de nieuwe toegang door de opening van het carré als het ware begeleid wordt door 2 kleinere bouwvolumes, die lager zijn dan de flats in de buitenste ring en waarvan het zuidelijke bouwblok haaks aansluit op de flat Rijstgras en zelfs iets door de gevelrooilijn aan de Willem van Duvenvoordestraat steekt.

De massa's en situering van de nieuwe blokken geven de doorgang een menselijke maat en schaal. Hierdoor ontstaat een prettige sfeer, zowel voor bewoner als voor de passant, een groene loper naar het hart van het carré. De buitenruimtes van de nieuwe woningen liggen aan het groen of kijken uit richting het plein en de buurten ten oosten van Vijfheerenlanden.

De nieuwe woonblokken zijn lager dan de bestaande blokken waardoor een lossere sfeer ontstaat in het middengebied van het carré. Het is wenselijk dat de proporties van de kopse gevels, die goed zichtbaar zijn aan de kant van het plein, corresponderen met de bestaande woongebouwen. Dit zorgt ervoor, dat de nieuwe elementen ruimtelijk bij de bestaande structuur horen. Gezien de huidige wet- en regelgeving zal de verdiepingshoogte groter zijn dan bij de bestaande flatgebouwen het geval is. Het zuidelijk blok zal 5 bouwlagen hoog worden en krijgt een hoofd entree aan de nieuwe groene zone. Het nieuwe blok aan de zuidzijde steekt net door de rooilijn langs de Willem van Duvenvoordestraat waardoor de entree extra zichtbaar wordt. Het noordelijke gebouw is maximaal 4 lagen hoog en wordt ontsloten vanaf de noordzijde waar zich ook de parkeergelegenheid bevindt. Dit bouwblok zoekt aansluiting bij de maat van het winkelcentrum. De beide blokken overlappen elkaar deels waardoor een speels effect ontstaat en ze de nieuwe groenzone begeleiden.



*Situering nieuwe bouwblokken fase 2
(bron: Stedenbouwkundige Visie, SVP architectuur en stedenbouw)*

Op deze wijze kan aan de twee belangrijkste doelstellingen worden voldaan. Het carré is geopend en er kunnen meer verschillende woningtypen worden aangeboden. De twee nieuwe woonblokken hebben ieder een eigen programma. Het noordelijke blok kan ingevuld worden met ruime grondgebonden woningen, weliswaar zonder tuin maar met een gebouwde buitenruimte in de vorm van een terras. Deze grondgebonden woningen zijn zeer geschikt voor gezinnen met kinderen. Het zuidelijke blok is gevuld met een mix van verschillende typen appartementen in verschillende prijsklassen. Door naast de nieuwe woonblokken ook bij het groot onderhoud van de bestaande flats een differentiatie aan te brengen tussen flat 1 en 5 enerzijds en flat 2 en 4 anderzijds (verschil proberen te maken door aanpassingen aan de gevels), neemt de variatie nog verder toe.

Samenvatting programma

In bijgaande tabel is voor Fase 2 het beoogde programma in beeld gebracht. Na sloop van het gebouw Goudhaver in combinatie met het groot onderhoud van de gebouwen Zilvermos, Pijlkruid en Rijstgras en de nieuwbouw van 2 nieuwe woongebouwen haaks op de Willen van Duvenvoordestraat zullen in dit deel van de wijk 36 woningen minder aanwezig zijn.

Woonblok	Sloop	Nieuwbouw	Saldo
Goudhaver (gebouw nr. 3)	-62		
Zilvermos (gebouw nr. 1)	-2		
Pijlkruid (gebouw nr. 2)	-2		
Rijstgras (gebouw nr. 4)	-8		
Nieuwbouw zuidelijk		+23	
Nieuwbouw noordelijk		+15	
Totaal	-74	+ 38	- 36

Overzicht programma deelgebied Fase 2, uitgesplitst in het aantal woningen

4.2.2 Herinrichting openbare ruimte

De huidige ontsluitingen naar de parkeerterreinen in beide kwadranten kunnen worden gehandhaafd. In het noordelijke carré vervalt een aantal parkeerplaatsen door de bouw van het nieuwe blok. In het zuidelijke kwadrant wordt extra parkeren toegevoegd. Het noordelijke- en zuidelijke kwadrant worden met elkaar verbonden door middel van een doorgaande route die langs het winkelcentrum en het plein loopt. Ter plekke van het plein ligt een knip voor autoverkeer in verband met de veiligheid. Het profiel is dusdanig vormgegeven dat kinderen veilig naar school kunnen lopen door uit te gaan van een breed voetpad, gescheiden van de rijbaan door middel van een haag. Door het beperkte aantal parkeerplaatsen die ontsloten worden door deze straat zal de verkeerintensiteit minimaal zijn.

Het groen van Vijfheerenlanden is een belangrijke aanvulling op het wonen in de flats. Bij de herinrichting is het uitgangspunt dan ook geweest om zoveel mogelijk groen te creëren en de bestaande bomen in te passen en de openbare ruimte op een zo aantrekkelijk mogelijke manier in te richten. In totaal zullen in Fase 2 echter circa 12 bomen moeten wijken omdat ze te dicht op de bebouwing komen te staan.

Ten behoeve van de nieuwe woningen is zorgvuldig gekeken naar de parkeersituatie. In paragraaf 4.4 van deze plantoelichting wordt hier specifiek op ingegaan, waarbij tegelijkertijd ook de overige deelprojecten in ogenschouw worden genomen. De parkeersituatie als gevolg van de beoogde herstructurering in Vijfheerenlanden dient namelijk integraal beschouwd en afgewogen te worden en niet afzonderlijk per deelproject.

4.2.3 Welstand

De kleuren en materialen van de nieuwbouw zullen afgestemd worden op de sfeer van de groene zone en op het geplande onderhoud van de overige flatgebouwen. De kopse kanten van het zuidelijke blok en de zuidgevel van het noordelijke blok zijn open van karakter. De westgevel van blok 2 moet een echte voorkant zijn aan het nieuwe plein. De volumes moeten vooral aan de kopse kanten zo min mogelijk getrapt zijn. De rechthoekige beëindiging van de blokken refereert naar de bestaande flatgebouwen en zorgt voor samenhang in het plangebied.



*Indicatieve impressie
van de nieuwe
woonblokken*

*(bron:
Stedenbouwkundige
Visie, SVP architectuur
en stedenbouw)*

4.3 Hoekenstraat

4.3.1 Stedenbouwkundige opzet

Het deelgebied 'Hoekenstraat' ligt ten zuidwesten van het carré Vijfheerenlanden en vormt de entree van de wijk voor langzaam verkeer vanuit de binnenstad.

Het gebied ligt daarbij op een kruispunt van vier verschillende sferen die bij elkaar samen komen; de voormalige reinwaterkelder op de hoek De Lafayettestraat-Hoekenstraat, de kopgevel van gebouw nr. 10 (Kruisdistel), de nabijgelegen grondgebonden woningen (o.a. aan de Johan Wolferstraat) en een groenzone (waterpartij met bomen) als onderdeel van de groenblauwe hoofdstructuur van de wijk. Dit vraagt om een zorgvuldige integrale behandeling in plaats van deeloplossingen die onderling geen relatie hebben.

Met de nieuwe ontwikkelingen die in het deelgebied 'Hoekenstraat' worden beoogd is hiermee rekening gehouden door het creëren van voorkantsituaties en de woningen als begeleidende bebouwing op de openbare buitenruimte te richten. Daarmee sluit het gebied meer aan bij de wijk, wordt de openbare ruimte helder ingericht en tegelijkertijd de entree van het gebied opgewaardeerd.

Naast een verbetering van de uitstraling zorgt de nieuwe bebouwing ook voor een duidelijke begeleidende herkenbare structuur voor fietsverkeer. En met

een oplettend oog vanuit de nieuwe woningen is dit ook in het kader van sociale veiligheid niet onbelangrijk. Anderzijds begeleidt deze bebouingswand zich naar een focuspunt en dat is de kop van het carré Vijfherenlanden. Om de entree van de wijk Vijfheerenlanden vanuit de binnenstad te benadrukken wordt hier over meerdere lagen een bebouingsaccent met appartementen voorgesteld.

4.3.2 Uitgangspunten

In de visie voor de Hoekenstraat is uitgegaan van de onderstaande uitgangspunten:

- Behoud van bestaande wijkgroenstructuur.
- Behoud van bestaande wijkwatergangen.
- Rekening houden met kabels en leidingen die zich bevinden rondom noord- en westzijde van de Kruisdistel (bouwblok nr. 10 van Vijfherenlanden).
- Behoud van de doorsteek Vijfheerenlanden tussen de blokken 9 en 10 (Veldsalie en Kruisdistel).
- Er is een differentiatie in woningtypen tussen de verschillende locaties.
- Aansluiting vinden en gebruik maken van aangrenzende ontwikkelingen die recent zijn uitgevoerd, met name de nieuwe brede school en appartementen.
- Voldoen aan de parkeernormen die de gemeente stelt en uitgaan van bestaande parkeerprincipes als haaksparkeren en langsparkeren in het carré Vijfheerenlanden en langsparkeren aan de Hoekenstraat.
- Ruimte voor herprofilering van de bestaande Hoekenstraat.
- Inpassen van transformatorhuisjes.
- Waar mogelijk inpassen van bestaande bomen.
- Mogelijk verbreden watergang voor watercompensatie.
- Uitgaan van het gemeentelijk beleid met betrekking tot duurzaamheid;
- De locaties hebben een gemeenschappelijke stedenbouwkundige visie, maar moeten afzonderlijk van elkaar te ontwikkelen zijn.

De openbare ruimte wordt nauwelijks anders dan de huidige situatie, maar kan verbeterd worden door een deel van de Hoekenstraat werkelijk in te richten als fietspad en aan te sluiten routes vanuit het wijkgroen. Het plan is om de Hoekenstraat in te richten als 'fietsstraat' die deel uitmaakt van de fietsroute Hoef en Haag-Centrum, waarbij het de bedoeling om ook het laatste stuk van de Hoekenstraat (voorbij de kruising naar de Kruisdistel) helemaal in te richten als fietspad en af te sluiten voor het autoverkeer.

Het parkeren wordt zoveel mogelijk bij de nieuw te bouwen woningen gesitueerd, aansluitend bij al gangbare parkeerprincipes van haaksparkeren binnen het carré en langsparkeren in de Hoekenstraat.

Voor de deellocaties zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Deellocatie 1 (op de kop Kruisdistel, gebouw nr. 10)

- ✓ Bebouingsaccent met een hoogte van 10 lagen.
- ✓ Circa 18 appartementen, waarvan 8 huur en 10 koopappartementen.
- ✓ In de gevel moet een mogelijkheid zitten om te overkragen met circa 3 meter om het bouwblok te kunnen verbijzonderen. Bij de verdere uitwerking verdient de plint in aansluiting op de openbare ruimte

bijzondere aandacht. De uitwerking van de plint en de overkraging mag de sociale veiligheid en de uitstraling van de openbare ruimte niet negatief beïnvloeden.

- ✓ Rond de nieuwbouw moet bij de inrichting worden uitgegaan van een verblijfsruimte en een autoluwe inrichting.
- ✓ De entree van het gebouw is voorzien aan de binnenzijde van het carré Vijfheerenlanden.
- ✓ De nieuwe appartementen zijn te bereiken via de al bestaande routes over de Hoekenstraat, De Lafayettestraat en doorgang naar Vijfheerenlandenstraat.

Deellocatie 2 (ten zuiden van de Hoekenstraat)

- ✓ In totaal 7 grondgebonden woningen met verschillende beukmaten om te kunnen voorzien in voldoende tuinoppervlakte en een bijzonder woningtype.
- ✓ Situering aan watergang en gemeenschappelijke kademuur.
- ✓ Bouwhoogte: 2 lagen met kap, aansluitend bij de bestaande buurt.
- ✓ Entree over een semi-openbare pad te bereiken vanaf een parkeercoffer of vanaf de Hoekenstraat.
- ✓ De nieuwe woningen zijn te bereiken via de al bestaande routes over de Jan van Arkelstraat en Herlaerstraat.
- ✓ De gemeenschappelijke kademuur maakt onderdeel uit van het woningontwerp en is een semi-openbare ruimte. Het zal voornamelijk gebruikt worden door de nieuwe bewoners als entree naar de woning of als terras met zicht op de Hoekenstraat.



Situering nieuwe bouwblokken aan de Hoekenstraat (deellocatie 1 en 2), inclusief herinrichting openbare ruimte (bron: SVP architectuur en stedenbouw)

4.4 Parkeren

Zoals reeds in paragraaf 4.2.2 van deze plandoelichting is aangegeven zal de parkeersituatie als gevolg van de beoogde herstructurering in Vijfheerenlanden integraal beschouwd en afgewogen moeten worden. In dit kader is een analyse gemaakt van het aantal parkeerplaatsen in zowel de bestaande situatie alsook in de nieuwe situatie. Om een goed overzicht te geven van de verschillende deelprojecten en de effecten daarvan op de parkeersituatie, zijn de deelprojecten wel afzonderlijk benoemd.

4.4.1 Bestaande situatie

Project: Fase 2 (gebouwen 1 t/m 5)

Binnen het gebied van fase 2 zijn totaal 238 parkeerplaatsen beschikbaar voor de huidige 312 woningen. Dit komt neer op 0,76 parkeerplaats per woning. Dit aantal is exclusief de garageboxen.

Project: Brede school en 36 appartementen

In het midden van Vijfheerenlanden, op de locatie waar voorheen de Titus Brandsmaschool en het aangrenzende paviljoen was gevestigd, zijn de gronden inmiddels in gebruik door de brede school 'De Prenter' in combinatie met 36 appartementen.

Op grond van de geldende parkeernormen is destijds berekend dat hiervoor 70 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Hier is invulling aan gegeven door direct ten zuiden van de brede school een nieuwe parkeerplaats aan te leggen. Deze parkeerplaats biedt ruimte aan in totaal 88 auto's.

4.4.2 Nieuwe situatie

Parkeernorm

Bij nieuwe ontwikkelingen zoals nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten hanteert de gemeente de parkeernorm zoals deze is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen, regels voor parkeernormen en het toepassen daarvan in de gemeente Vianen' (23 april 2013).

Het aantal parkeerplaatsen per woning is daarbij afhankelijk van het type stedelijke zone (wel of geen binnenstad) en het soort woning (o.a. prijsklasse). In het kader van de beoogde ontwikkelingen in voorliggend plan wordt daarbij het volgende onderscheid gemaakt:

- 1,6 parkeerplekken per woning in het goedkope segment;
- 2,0 parkeerplekken per woning in het midden segment.

Project: Fase 2 (gebouwen 1 t/m 5)

Met de plannen die momenteel voorliggen worden op de huidige locatie van blok 3 (Goudhaver) in totaal 38 nieuwe woningen gerealiseerd, verdeeld over twee woonblokken haaks op de Willem van Duvenvoordestraat.

In het noordelijke woonblok wordt uitgegaan van maximaal 15 woningen in het goedkope segment en in het zuidelijke woonblok van 23 woningen in het middensegment. Op grond van de geldende parkeernorm moeten voor de nieuwe woningen 70 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De gemiddelde parkeernorm bedraagt daarmee 1,85 parkeerplaats per woning.

Naast deze 70 parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen, dient rekening te worden gehouden met nog eens 17 parkeerplaatsen. Reden is dat er meer parkeerplaatsen verdwijnen (73 stuks) door de realisatie van het nieuwe stedenbouwkundig plan, in combinatie met het groot onderhoud van diverse flats, dan dat er woningen worden gesloopt of opgeheven.

In onderstaande tabel en bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.

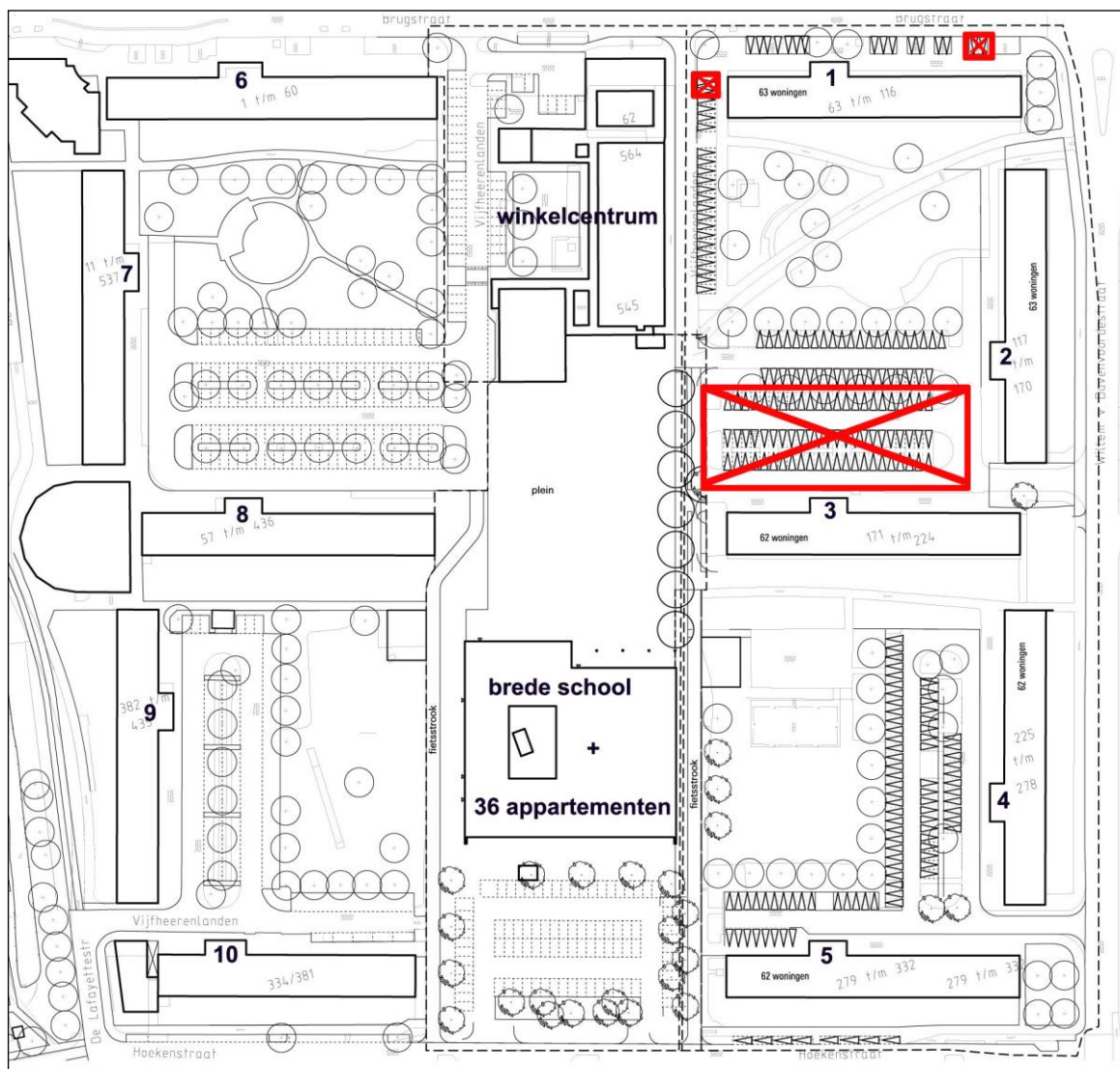
Activiteit Fase 2	Aantal woningen	Huidig aantal pp	Nieuw aantal pp
Sloop / groot onderhoud			
Sloop woongebouw Goudhaver (gebouw nr. 3)	-62	-47	
Groot onderhoud bestaande gebouwen / flats			
<ul style="list-style-type: none"> • Zilvermos (gebouw nr. 1) • Pijlkruid (gebouw nr. 2) • Rijstgras (gebouw nr. 4) 	-12	-9	
subtotaal	-74	-56*	
Nieuwbouw			
noordelijk woonblok	+15	-69	24
zuidelijk woonblok	+23		46
noodtrappenhuis en 4 nieuwe garages bij gebouw 1		-4	
subtotaal	+38	-73**	+70
Saldo aantal pp door realisatie van nieuw stedenbouwkundig plan, in combinatie met groot onderhoud van diverse flats			+17 (73-56)
Totaal	-36		+87

Overzicht benodigd aantal parkeerplaatsen in Fase 2, gebaseerd op parkeernorm en nieuwe stedenbouwkundige invulling

* Door de sloop van gebouw 3 (Goudhaver) met 62 woningen betekent dat er 47 parkeerplaatsen (62 x 0,76) vervallen.

Door het groot onderhoud van gebouw 1 (Zilvermos), gebouw 2 (Pijlkruid) en gebouw 4 (Rijstgras) worden bovendien 12 woningen opgeheven. Dit betekent dat nog eens 9 parkeerplaatsen (12 x 0,76) vervallen. Als gevolg van de sloop en het groot onderhoud van de bestaande gebouwen in het gebied verdwijnen er rekenkundig gezien dus in totaal 56 parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie.

** De nieuwe stedenbouwkundige invulling van een tweetal woonblokken haaks op de Willem van Duvenvoordestraat (deels gesitueerd op een bestaande parkeerplaats) gaat ten koste van 69 parkeerplaatsen. Door het realiseren van een noodtrappenhuis en 4 nieuwe garages bij gebouw 1 verdwijnen nog eens 4 parkeerplaatsen. Daarmee verdwijnen er in het plan van fase 2 dus in totaal 73 parkeerplaatsen.



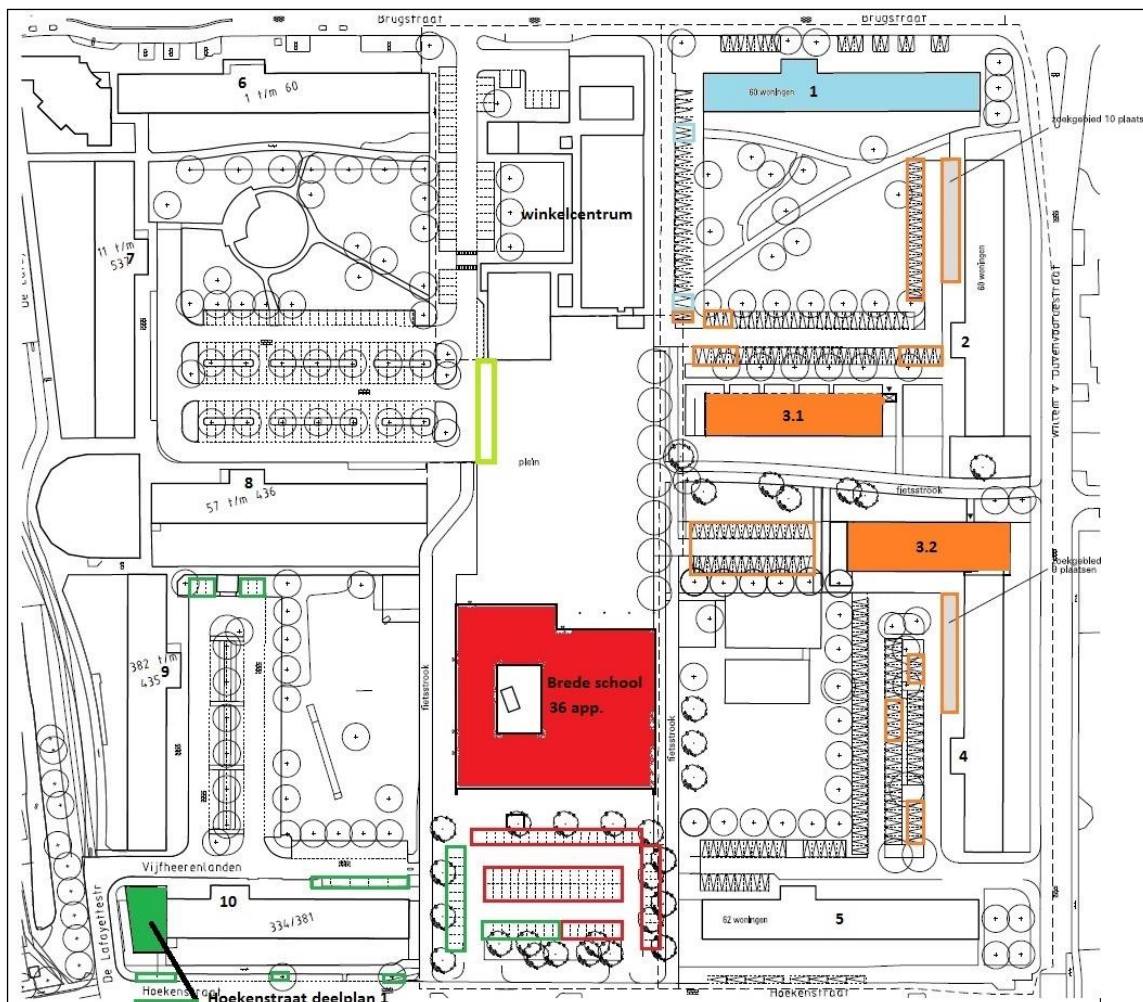
Parkeerbals bestaande situatie, met in rood aangegeven de parkeerplaatsen (73 in totaal) die door de realisatie van het nieuwe stedenbouwkundig plan, in combinatie met het groot onderhoud van diverse flats komen te vervallen (bron: SVP architectuur en stedenbouw, bewerkt mRO)

Als gevolg van de beoogde planontwikkelingen in fase 2 moeten er dus in totaal minimaal 87 nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In de nu voorliggende plannen is hier als volgt invulling aan gegeven (zie ook oranje kleur in bijgaande figuur op de volgende bladzijde):

- optimalisatie parkeerterrein gebouwen 4 en 5 (13 parkeerplaatsen);
- nieuwe parkeerstrook voor de plint van gebouw 4 (9 parkeerplaatsen);
- nieuw parkeerterrein ten westen van het beoogde nieuwe gebouw in fase 2, het zuidelijke gebouw, ook wel gebouw nr. 3.2 genoemd (28 parkeerplaatsen);
- optimalisatie parkeerterrein ten noorden van het beoogde nieuwe gebouw in fase 2, het noordelijke gebouw, ook wel gebouw nr. 3.1 genoemd (18 parkeerplaatsen);
- nieuwe parkeerstrook ten westen van gebouw 2 (26 parkeerplaatsen).

In combinatie met de herinrichting van de parkeerstrook ten westen van gebouw nr. 1 (lichtblauw in bijgaande figuur) kunnen er in totaal 98 nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd in fase 2, waarmee ruimschoots voldaan wordt aan de geldende parkeernorm.



Parkeerbalans nieuwe situatie (bron: SVP architectuur en stedenbouw, bewerkt gemeente Vianen)

Project: Hoekenstraat deellocatie 1 (op de kop Kruisdistel, gebouw nr. 10)

Op grond van de nu voorliggende plannen worden op de kop van de flat Kruisdistel (gebouw nr. 10) circa 18 appartementen toegevoegd, waarvan 8 huurappartementen en 10 koopappartementen. Op grond van de geldende parkeernorm moeten hiervoor 33 nieuwe parkeerplaatsen (8 x 1,6 + 10 x 2) worden gerealiseerd.

Hier is als volgt invulling aan gegeven (zie groene kleur in bovenstaande figuur).

Zoals reeds in paragraaf 4.4.1 van deze plantoelichting is benoemd, is in het kader van de ontwikkeling van de brede school 'De Prenter' (in combinatie met 36 appartementen) een nieuwe parkeerplaats aangelegd die ruimte biedt aan in totaal 88 auto's. Omdat bij de ontwikkeling van de brede school en de 36 appartementen rekening gehouden moest worden met 70

parkeerplaatsen is nog een 'restruimte' van 18 parkeerplaatsen aanwezig. Deze kunnen worden toegerekend aan het project Hoekenstraat, deellocatie 1.

Vervolgens worden 6 haaksparkerplaatsen toegevoegd ten oosten van gebouw nr. 9 en nog eens 5 langsparkerplaatsen ter hoogte van de plintwoningen van gebouw nr. 10.

Bovendien is ruimte gereserveerd voor 7 langsparkerplaatsen aan de Hoekenstraat, eveneens ter hoogte van gebouw nr. 10, aan beide zijden van de Hoekenstraat.

Met de bovengenoemde parkeerplaatsen (36 in totaal) wordt voldaan aan de geldende parkeernorm.

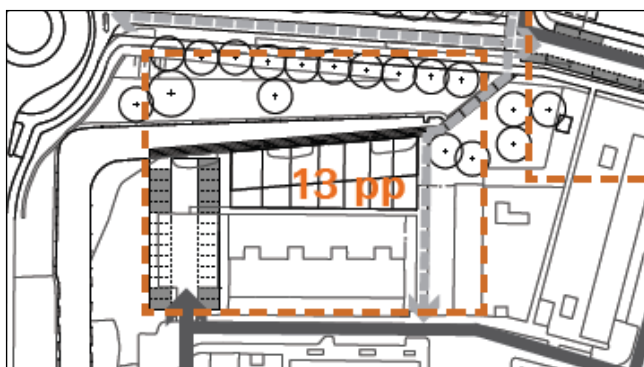
Project: Hoekenstraat deellocatie 2 (ten zuiden van de Hoekenstraat)

Uitgegaan wordt van 7 nieuwe grondgebonden (koop)woningen.

Op grond van de geldende parkeernorm voor rijenwoningen (1,6 parkeerplaats per woning) moeten hiervoor minimaal 12 nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd.

In dit kader zal het bestaande parkeerterrein op de hoek Walraven1-straat en Herlaerstraat worden uitgebreid. In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt, waarbij uitgegaan wordt van 13 extra parkeerplaatsen.

Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.



*Nieuwe parkeersituatie als gevolg van de het project Hoekenstraat deellocatie 2
(bron: Stedenbouwkundige Visie, SVP architectuur en stedenbouw)*

5 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieuonderwerpen toegelicht. In algemene zin kan worden gesteld dat het een beschrijving in hoofdlijnen betreft. Voor enkele aspecten is verkennend onderzoek verricht.

5.1 Geluid

5.1.1 Normstelling en beleid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is uitsluitend het wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezoneerde bedrijventerreinen of spoorwegen.

Wettelijk kader

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Voor dit plan is alleen het aspect wegverkeer relevant. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone.

Binnen de geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een toetsing per afzonderlijke weg. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet worden onderzocht of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden, waarbij de volgorde bron- overdracht- en ontvangermaatregelen de voorkeur geniet. Pas als blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan kan het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde verlenen (onthefving van de voorkeurswaarde). Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde, die afhankelijk is van de specifieke situatie.

Gemeentelijk beleid ten aanzien van hogere waarden Wgh

De gemeente draagt zorg voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden voorkomen. De gemeente stelt duidelijke kaders bij ruimtelijke plannen en maakt daarmee de uitvoering tot het vaststellen van hogere waarden transparant. Het college van B&W heeft daarom de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De voorwaarden zijn geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting. Indien niet aan de inspanningsverplichting kan

worden voldaan dient de initiatiefnemer te motiveren waarom dit niet kan of waarom voor een alternatieve oplossing is gekozen. De belangrijkste aspecten hieruit zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel: Voorwaarden uit Beleidsregel hogere waarden

Eis of inspanningsverplichting	Toelichting
Geluidsluwe gevel	De woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeurswaarde voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen.(eis)
Indeling woning	De woning heeft per etage minimaal één verblijfsruimte, bijvoorbeeld een woon- of slaapkamer, aan de zijde van de geluidsluwe gevel (inspanningsverplichting).
Buitenruimte	Indien de woning beschikt over één of meer buitenruimten, dan is er minimaal één gelegen aan de geluidsluwe zijde. Indien dit niet mogelijk is dan dient het geluidsniveau op de gevel niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidsluwe gevel (inspanningsverplichting).
Maximale ontheffingswaarde voor weg- en railverkeerslawaaï	De gemeente verleent voor binnenstedelijke situaties geen hogere waarden hoger dan de voorkeurswaarde plus 10 dB (inspanningsverplichting).
Cumulatie	De initiatiefnemer dient onderzoek te doen naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen. Bij de geluidsisolatie van gevels dient rekening gehouden te worden met de cumulatie van alle akoestisch relevante bronnen (ook 30 km/u wegen). Dit dient te gebeuren volgens hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012, waarbij de gecumuleerde waarden worden omgerekend naar het spectrum van de maatgevende bronsoort (eis);
'Dove' gevels	Dit zijn bouwkundige constructies zonder te openen deuren/ramen (artikel 1b lid 5a en b Wgh). Voor 'dove' gevels zijn geen hogere waarden van toepassing. De aanwezigheid van dove gevels dient zoveel mogelijk te worden voorkomen (inspanningsverplichting). Een woning mag maximaal 2 dove gevels bezitten (eis);
Geluidsabsorberende plafonds bij balkons/loggia's	Bij de aanwezigheid van balkons/loggia's etc. dient onder de balkons geluidsabsorptie worden geplaatst ter voorkoming van ongewenste reflecties op de gevels (eis);
Volumebeleid	Voor grotere (uitbreiding)locaties met minimaal 100 nieuwe woningen mag per type geluidsbron maximaal 15% van de nieuw te bouwen woningen een geluidsniveau hebben dat hoger is dan de voorkeurswaarde (inspanningsverplichting).
Cumulatie	De initiatiefnemer dient onderzoek te doen naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen. Bij de geluidsisolatie van gevels dient rekening gehouden te worden met de cumulatie van alle akoestisch relevante bronnen (ook 30 km/u wegen). Dit dient te gebeuren volgens hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012, waarbij de gecumuleerde waarden worden omgerekend naar het spectrum van de maatgevende bronsoort (eis);

Goede ruimtelijke ordening

Volgens de Wet geluidhinder behoeven wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur niet te worden getoetst, omdat ze geen geluidszone hebben. Toch kan de geluidsbelasting van dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfaltverharding of 600 motorvoertuigen per etmaal bij

klinkerbestrating kan de voorkeurswaarde al worden overschreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van deze wegen worden onderzocht.

5.1.2 *Situatie plangebied*

De breedtes van de geluidszones van de wegen die invloed uitoefenen op het gebied zijn weergegeven in onderstaande tabel. Ook staat hierin welke voorkeurswaarde en de maximale ontheffingswaarde geldt op de gevels van de woningen die in plan mogelijk worden gemaakt.

Weg	Breedte geluidszone	Voorkeurswaarde	Maximale ontheffingswaarde (deze is afhankelijk van de specifieke ligging van de woningen)
Rijkswegen A2 en A27	600 meter	48 dB	53 dB (voor nieuwe woningen) 63 dB (voor bestaande woningen die herbouwd worden)
Willem van Duvenvoordestraat	200 meter	48 dB	63 dB
Jan Blankenweg	200 meter	48 dB	63 dB
De Hagenweg	200 meter	48 dB	63 dB
De Brugstraat	200 meter	48 dB	63 dB

Overzicht gezoneerde wegen op het plangebied

Ten behoeve van de beoogde nieuwbouw van woningen is akoestisch onderzoek uitgevoerd door adviesbureau Alcedo bv (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, rapportnr. 20134306.R01.V01, 3 december 2013). Hierna zijn de samenvatting en conclusies van het akoestische rapport kort aangehaald. Het integrale rapport maakt als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan.

Overigens is bijlage 2 van de bovengenoemde rapportage naar aanleiding van een reactie van de Omgevingsdienst regio Utrecht aangevuld met de invoergegevens voor het aspect bodem. De invoergegevens zijn daarbij gebaseerd op het rekenmodel van de Odru voor het jaar 2025. In dit model is de standaard bodemfactor op 1 (akoestisch zacht) en de voor ingevoerde harde delen 0 (akoestisch hard), 0,3 en 0,5 (ZOAB op snelwegen). De aanvullende invoergegevens hebben geen inhoudelijke consequenties op de resultaten van het akoestisch onderzoek.

5.1.3 *Resultaten akoestisch onderzoek*

Zuidelijk woonblok haaks op Van Duvenvoordestraat (locatie 1 uit akoestisch onderzoek):

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat voor de Jan Blankenweg, de Hagenweg, de Brugstraat en de Hoekenstraat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wgh wordt voldaan.

Voor de rijkswegen A2 en A27¹ wordt de voorkeursgrenswaarde op een aantal punten overschreden. De geluidsbelasting op de gevel varieert van 50 tot 56 dB (inclusief correctie art. 110g Wgh). De maximaal toelaatbare grenswaarde van 58 dB conform het geluidsbeleid en de 63 dB (voor vervangende nieuwbouw) conform de Wgh worden niet overschreden.

Als gevolg van de Willem van Duvenvoordestraat wordt op een tweetal beoordelingspunten de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting op de gevel varieert van 49 tot 54 dB (inclusief correctie art. 110g Wgh). De maximaal toelaatbare grenswaarde van 58 dB conform het geluidsbeleid en de 63 dB conform de Wgh wordt niet overschreden.

De woningen gelegen aan de kopgevel van het gebouw ter hoogte van deze beoordelingspunten (001 en 002) hebben voorsnog geen geluidsluwe gevel. Tijdens het ontwerp van deze woningen zal hieraan aandacht moeten worden besteed.

De overige woningen hebben voor wat betreft het wegverkeerslawaaai een geluidsluwe gevel.

Noordelijk woonblok haaks op Van Duvenvoordestraat (locatie 2 uit akoestisch onderzoek):

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat voor de Willem van Duvenvoordestraat, Jan Blankenweg, de Hagenweg, de Brugstraat en de Hoekenstraat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Als gevolg van de rijkswegen A2 en A27 wordt de voorkeursgrenswaarde op een aantal punten overschreden. De geluidsbelasting op de gevel varieert van 50 tot 52 dB (inclusief correctie art. 110g Wgh). De maximaal toelaatbare grenswaarde van 58 dB conform het geluidsbeleid en de 53 dB (voor nieuwbouw) conform de Wgh wordt niet overschreden.

De woningen beschikken bovendien over een geluidsluwe gevel.

Woontoren kopse kant Kruisdistel (locatie 3 uit akoestisch onderzoek):

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat voor de Willem van Duvenvoordestraat, Jan Blankenweg, de Hagenweg, de Brugstraat en de Hoekenstraat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wgh wordt voldaan.

Als gevolg van de rijkswegen A2 en A27 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij een drietal beoordelingspunten (013, 014 en 015) overschreden. De geluidsbelasting op de gevel varieert van 49 tot 53 dB (inclusief correctie art. 110g Wgh). De maximaal toelaatbare grenswaarde van 58 dB conform het geluidsbeleid en de 53 dB (voor nieuwbouw) conform de Wgh wordt niet overschreden.

¹ Door wijziging van de RMV kan in de oksel van hoofd(spoor)wegen leiden tot significant hogere geluidsbelastingen. In artikel 3.8 lid 1 en artikel 4.9 lid 1 van het RMV2012 is bepaald dat de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen wordt bepaald door alle op de plafondkaart opgenomen hoofd(spoor)wegen. Dit betekent dat de geluidsbelasting bijvoorbeeld niet per rijksweg wordt bepaald, zoals voorheen, maar door de twee kruisende rijkswegen.

De woningen beschikken over een geluidsluwe gevel.

Woonblok zuiden Hoekenstraat (locatie 4 uit akoestisch onderzoek):

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat voor de Willem van Duvenvoordestraat, de Brugstraat en de Hoekenstraat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wgh wordt voldaan.

Als gevolg van de rijkswegen A2 en A27 wordt de voorkeursgrenswaarden van 48 dB op de verdiepingen van de woningen overschreden. De geluidsbelasting op de gevel varieert van 49 tot 52 dB (inclusief correctie art. 110g Wgh). De maximaal toelaatbare grenswaarde van 58 dB conform het geluidsbeleid en de 63 dB (voor nieuwbouw) conform de Wgh niet overschreden.

Voor de Jan Blankenweg/Hagenweg wordt voor alle beoordelingspunten, behalve 018, op alle bouwlagen van de woning voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Op beoordelingspunten 018 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting op de gevel bedraagt maximaal 52 (inclusief correctie art. 110g Wgh). De maximaal toelaatbare grenswaarde van 58 dB conform het geluidsbeleid en de 63 dB conform de Wgh niet overschreden.

De woningen beschikken over een geluidluwe gevel.

Hogere waarden

In situaties waar nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Voor wat betreft vermindering van het wegverkeerslawaai kan gedacht worden aan verbetering van het wegdektype en/of het toepassen van schermen. Verbetering van het wegdektype brengt echter hoge kosten met zich mee en de initiatiefnemer heeft geen zeggenschap over de weg. Het plaatsen van een geluidsscherm of wal zijn in voorliggende situatie stedenbouwkundig niet wenselijk.

De motivering om tot het vaststellen van een hogere waarde over te gaan is, dat de woningen een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen. Gelet op het voorgaande wordt geadviseerd om burgemeester en wethouders te verzoeken een hogere grenswaarden vast te stellen voor de beoordelingspunten waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Cummulatie

Er is geen sprake van relevante cumulatie ten gevolge van andere zoneringsplichtige geluidsbronnen.

De gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai bedraagt voor:

- locatie 1 maximaal 61 dB;
- locatie 2 maximaal 55 dB;
- locatie 3 maximaal 56 dB;
- locatie 4 maximaal 58 dB.

Gevelmaatregelen

Omdat de gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde dient de initiatiefnemer van het plan bij de aanvraag van de bouwvergunning aan te tonen dat het binnenniveau in de woning ten gevolge van wegverkeerslawaai voldoet aan de gestelde wettelijke eisen. In het Bouwbesluit zijn eisen gesteld aan de minimaal benodigde karakteristieke gevelwering. Het verschil tussen de geluidsbelasting en de karakteristieke gevelwering mag maximaal 33 dB bedragen. Voor de berekening van de karakteristieke gevelwering dient uitgegaan te worden van de gecumuleerde geluidsbelasting, exclusief de correctie van artikel 110g Wgh. Om aan te tonen dat hieraan voldaan kan worden is een aanvullende akoestisch onderzoek naar de geluidswering van de gevel noodzakelijk.

5.1.4 Conclusie

De beoogde planontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader voor wegwegverkeerslawaai, mits aan de voorwaarden (doorlopen hogere waarden procedure) wordt voldaan.

Het plan voldoet ook aan het gemeentelijk geluidsbeleid, waarbij wel wordt opgemerkt dat bij de uitwerking / het ontwerp van de woningen aan de kopgevel van het gebouw aan de Willem van Duvenvoordestraat nadere aandacht besteed moet worden zodat ook deze een geluidsluwe gevel krijgen.

Bovendien zal bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen middels een nader akoestisch onderzoek aangetoond moeten worden dat het binnenniveau in de woning ten gevolge van wegverkeerslawaai voldoet aan de gestelde wettelijke eisen.

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 Normstelling en beleid

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en Ministeriële Regelingen. Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Veel aspecten van de nieuwe regelgeving worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt, zoals het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (Besluit NIBM). Sinds de definitieve vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL, zomer 2009) wordt een NIBM-grens gehanteerd van 3%. Dit 3% criterium betekent dat er bijvoorbeeld bij een nieuwe woningbouwlocatie tot 1500 woningen of een kantoorlocatie kleiner dan 100.000 m² (bij 1 ontsluitingsweg) sprake is van NIBM.

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening is per 16 januari 2009 het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit Besluit ziet erop toe dat

gevoelige groepen niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling nabij provinciale en rijkswegen. Voorzieningen voor langdurig verblijf bedoeld voor ouderen, kinderen en zieke personen zijn aangemerkt als gevoelige bestemmingen. Woningen zijn hierbij niet als gevoelige bestemming aangemerkt.

Grenswaarden

Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat op een aangegeven tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en waar die kwaliteit reeds aanwezig is, zoveel mogelijk in stand gehouden moet worden. De Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) vermeldt bij de verschillende stoffen en hun grenswaarden een termijn waarop de luchtkwaliteit uiterlijk aan die grenswaarden moet voldoen. Grenswaarden vormen een absolute grens die op termijn niet mag worden overschreden. Een grenswaarde is een resultaatverplichting. Wordt bij een grenswaarde een termijn aangegeven waarop die gerealiseerd moet worden, dan is overschrijding van de grenswaarde tot het genoemde tijdstip nog toegestaan. De grenswaarden dienen als toetsingskader bij het ontwikkelen van beleid, beoordelen van plannen (zoals bestemmingsplannen) en verlenen van vergunningen.

Vanaf 1 juni 2011 geldt voor fijn stof de grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ lucht als maximaal toelaatbaar jaargemiddelde. Daarnaast is de 24-uurgemiddelde concentratie van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, die per jaar maximaal 35 keer mag worden overschreden, een belangrijk toetsingscriterium voor bouwinitiatieven. Vanaf 1 januari 2015 geldt voor stikstofdioxide de grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ lucht als maximaal toelaatbaar jaargemiddelde.

Voor de overige stoffen wordt reeds aan de gestelde grenswaarden voldaan.

Luchtnota Vianen 2011 – 2016

In september 2011 heeft de gemeenteraad van Vianen de Luchtnota Vianen 2011 – 2016 vastgesteld. Met deze nota's maakt de gemeente duidelijk hoe er binnen de gemeentegrenzen in de komende jaren gewerkt wordt aan verbetering van de luchtkwaliteit.

De luchtnota fungeert als leidraad bij het begin van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en andere ruimtelijke plannen, verkeersplannen, en het is een toetsingskader voor het verlenen van milieuvergunningen en bouwvergunningen. De gemeente wil ook dat het onderwerp luchtkwaliteit actief wordt betrokken bij het maken van integrale verkeerskundige en stedenbouwkundige afwegingen.

In het gemeentelijke beleid wordt onderscheid gemaakt tussen generieke maatregelen en locatiespecifieke maatregelen.

Locatiespecifieke maatregelen

Met een goede ruimtelijke ordening kan een goede omgevingskwaliteit worden bereikt. Dit kan betekenen dat voldoende afstand wordt gehouden tussen de bron van luchtverontreiniging en de ontvanger ter voorkoming van knelpunten van luchtverontreiniging. Om dan te komen tot een goede luchtkwaliteit in de leefomgeving hanteert de gemeente het in de Wet

luchtkwaliteit toegepaste principe van bron-overdracht-ontvanger:

- Bij het nemen van maatregelen tegen luchtverontreiniging wordt de prioriteit gelegd bij maatregelen aan de bron, zoals het toepassen van filters bij inrichtingen (roetfilters bij dieselauto's) of opwekking van duurzame energie (zonder luchtvervuiling).
- Als bronmaatregelen worden toegepast en dit onvoldoende effect heeft of als er redenen zijn om geen bronmaatregelen toe te passen, dan worden overdrachtsmaatregelen overwogen, zoals het plaatsen van (groene) wallen of schermen en het vergroten van de afstand of het plaatsen van een overkapping.
- Indien zowel bron- als overdrachtsmaatregelen onvoldoende effectief blijken of als er redenen zijn om deze niet toe te passen, dan komen maatregelen bij de ontvanger in aanmerking (zoals ventilatieroosters met filters).

5.2.2 Relatie met het plangebied

In het plangebied worden in totaal hooguit 63 nieuwe woningen gerealiseerd, ter vervanging van 62 bestaande woningen. Dit betekent dat er sprake is van de realisatie van minder dan 1.500 woningen aan minimaal één ontsluitingsweg, waarmee voldaan wordt aan de getalsmatige grens voor woningbouw uit de Regeling NIBM. Dit impliceert dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Vanuit de 'Wet luchtkwaliteit' zijn er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van de beoogde woningen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat woningen in dit besluit niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt volledigheidshalve nader inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van de door de Omgevingsdienst Regio Utrecht opgestelde luchtkwaliteitskaarten voor de jaren 2013 en 2020. Hierin zijn alle grote wegen opgenomen. In bijgaande figuren, via het zogenaamde Geoloket van de Omgevingsdienst te raadplegen, is een uitsnede ter hoogte van het plangebied weergegeven voor de concentraties stikstofdioxide en de concentraties fijn stof in 2013 en 2025. Volgens deze kaarten bedragen de concentraties voor Vijfheerenlanden respectievelijk 26 en 28 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, ruim onder de toegestane grenswaarden.

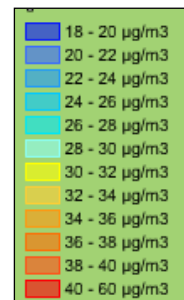
Voor de achterliggende jaren zijn de luchtkwaliteitskaarten niet weergegeven, omdat op basis van de huidige inzichten de concentraties stikstofdioxide en fijn stof, ondanks de verkeerstoename, aanmerkelijk lager zijn. De reden hiervan is het bronbeleid van de Europese en nationale overheid en het schoner worden van het wegverkeer.

De Luchtnota van Vianen stelt geen nadere eisen aan deze locatie, omdat er sprake is van vervangende nieuwbouw en het plangebied conform het vigerende bestemmingsplan al is aangewezen als woongebied.



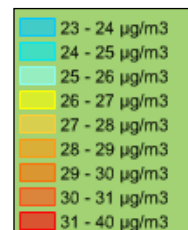
Concentratie stikstofdioxide (NO_2) in en nabij het plangebied voor het peiljaar 2013 (links) en 2025 (rechts)

(bron: Geoloket, Omgevingsdienst regio Utrecht)



Concentratie fijn stof (PM_{10}) in en nabij het plangebied voor het peiljaar 2013 (links) en 2025 (rechts)

(bron: Geoloket, Omgevingsdienst regio Utrecht)



5.2.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen beperkingen op voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Externe Veiligheid

5.3.1 Normstelling en beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Landelijk beleid

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. De wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt, in samenhang met het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, momenteel herzien.

Volgens de laatste inzichten zal deze wijziging 1 januari 2014 geëffectueerd zijn.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

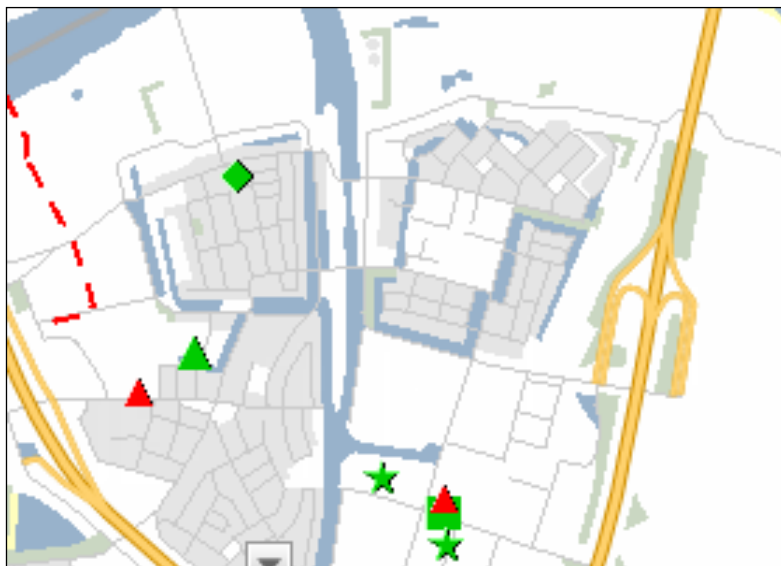
Provinciaal beleid

De Provincie Utrecht heeft in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 voor verschillende gebiedstypen milieukwaliteitsprofielen opgesteld. Per milieuthema zijn indicatoren gedefinieerd waaraan gewenste kwaliteitsniveaus en ambitiewaarden zijn verbonden. Voor het thema externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als indicatoren gekozen.

5.3.2 Relatie met het plangebied

Voor het aspect externe veiligheid is van belang dat het plan niet voorziet in een uitbreiding van het aantal woningen, maar slechts in een vervanging van bestaande woningen. De bestaande grote flat (Goudhaver) wordt gesloopt en vervangen door meer kleinschaliger bebouwing met minder woningen op verschillende andere en nabijgelegen locaties in Vijfheerlanden.

Op grond van de risicokaart van de provincie Utrecht is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. Daaruit blijkt dat er geen stationaire bronnen (risicovolle inrichtingen) aanwezig zijn. Er zijn in de directe omgeving van het plan bovendien geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Bevi. Het plan maakt tevens geen risicovolle inrichting mogelijk. Ook zijn er in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in het bedrijvenbestand in dit gedeelte van de gemeente Vianen niet bekend.



*Uitsnede risicokaart
(bron: Provincie Utrecht)*

Ook zijn er volgens de provinciale risicokaart geen buisleidingen aanwezig waarvoor een risico-analyse noodzakelijk is bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. De aardgastransportleiding (W-518-05-KR-005) langs de A2 is op ruime afstand (> 1 km) gesitueerd.

Wel moet er rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A27 en A2. Daarbij gaat het niet om structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Volgens de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire) geldt voor beide wegen een veiligheidszone van 0 (nul) meter uit het midden van de weg. Het plan valt hier buiten.

Plasbrandaandachtsgebied

In het toekomstig Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) zal de verplichting worden opgenomen om rekening te houden met een

plasbrandaandachtsgebied. Deze zone bedraagt 30 meter uit de rand van de rechterrijstrook. Het plangebied bevindt zich buiten deze zone.

Groepsrisico

Op grond van het 'Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen' moeten gemeenten bij nieuwe bebouwing binnen 200 meter van rijkswegen rekening houden met het groepsrisico. Aangezien de A2 op ruim 1 kilometer van het plangebied ligt en de A27 op ca. 500 meter ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van deze rijkswegen. Een nadere berekening van het groepsrisico is derhalve niet nodig.

Gemeentelijke routing

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Vianen is een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Deze route loopt niet langs of door het plangebied.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken.

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

5.3.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect externe veiligheid voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.4 Bodem

5.4.1 Normstelling en beleid

Voor het aspect bodem is de Wet bodembescherming van kracht. Deze bevat artikelen ter voorkoming van en de omgang met bodemverontreiniging. In de Circulaire Bodemsanering 2009 zijn interventiewaarden en streefwaarden/achtergrondwaarden vastgelegd voor de diverse verontreinigende stoffen. De achtergrondwaarde/streefwaarde geeft het kwaliteitsniveau aan waarbij een verwaarloosbaar risico bestaat. Bij het niveau van de interventiewaarde is sprake van een ernstige of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook wordt onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd op die locaties binnen het plangebied, waarvan een bestemmingswijziging wordt voorgesteld. Bij functiewijzigingen in het kader van bestemmingsplannen moeten risico's van bodemverontreiniging worden betrokken.

Een doelstelling van de Woningwet (artikel 8, tweede lid, onder c) is dat bouwen op verontreinigde bodem wordt tegengegaan. Dit is nader uitgewerkt in de bouwverordening. In het kader van de Bouwverordening dient de aanvrager aan te tonen dat de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om te bepalen of de bodem geschikt is, dient voor de goedkeuring van het bouwplan een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 beschikbaar te zijn. Voorwaarde is dat het onderzoek niet ouder is dan 5 jaar.

Gemeentelijk Beleidskader Bodem

In september 2011 heeft de gemeenteraad van Vianen het Beleidskader Bodem vastgesteld. Met deze nota maakt de gemeente duidelijk hoe er binnen de gemeentegrenzen in de komende jaren gewerkt wordt aan bescherming van de bodem.

Volgens het bodembeleid streeft de gemeente naar een strakke coördinatie tussen de beleidsvelden Ruimtelijke Ordening en Bodem, waarbij vroegtijdige inbreng van bodemgegevens bij ruimtelijke planvorming essentieel wordt geacht. Daarbij richt het bodembeleid van de gemeente zich op duurzaam gebruik van de bodem en het voorkómen van nieuwe bodemverontreiniging.

5.4.2 Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Door het bureau Van der Poel Milieu B.V. is in september 2013 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek, rapportdatum oktober 2013, projectnr. 11309.249). De rapportage van dit onderzoek, 'Verkennend bodemonderzoek Vijfheerenlanden Vianen' is als bijlage 1 bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Op basis van de veld- laboratoriumwerkzaamheden luidt de conclusie dat er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw op de beoogde locaties. Wel wordt opgemerkt dat er in de grond achtergrondwaarden worden overschreden en dat de grond niet geschikt is voor onbepaald hergebruik en niet zonder meer in het grondverkeer kan worden gebruikt. Daarom wordt geadviseerd om vrijkomende grond op de locatie zelf toe te passen.

Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling derhalve niet in de weg.

5.5 Water

5.5.1 Waterbeheer en toets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale (grond)waterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Vianen wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap Rivierenland (WSRL).

Het waterschap hanteert voor het opstellen en beoordelen van de watertoets 4 thema's:

- Thema 1 (Waterneutraal inrichten) gaat over het belang van voldoende waterberging bij ruimtelijke ingrepen. Daarmee wordt voorkomen dat wateroverlast kan ontstaan bij hevige neerslag.
- Thema 2 (Schoon inrichten) gaat over het belang van het bereiken van een goede waterkwaliteit bij ruimtelijke plannen.
- Thema 3 (Veilig inrichten) gaat over het respecteren van de het goed functioneren van de waterkeringen.
- Thema 4 (Bijzondere wateren en voorzieningen) gaat ten slotte over wateren met een specifieke functie en voorzieningen zoals zuiveringsinstallaties.

5.5.2 Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2010 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Grondwaterplan 2008-2013;
- Provinciale Milieuverordening;
- Provinciaal Waterplan 2010-2015.

Gemeente

- Stedelijk waterplan gemeente Vianen.

Een uitgebreidere toelichting op het wetgevend kader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Samengevat geldt in al deze plannen de ontwikkeling van een duurzaam watersysteem als uitgangspunt. Concreet kan dat worden uitgewerkt door:

- (grond)water neutraal bouwen;
- infiltratie of berging van hemelwater binnen het plangebied;
- beperken van het verhard oppervlak;
- maatregelen ter voorkoming van (grond)watervervuiling;
- niet gebruiken van uitlogbare materialen.

5.5.3 Water in relatie tot het plangebied

Huidig watersysteem

Aan de hand van diverse waterthema's wordt de waterhuishoudkundige situatie, voor zowel de bestaande alsook nieuwe situatie, in beeld gebracht.

Bodem

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de diepere bodemopbouw als volgt. Het maaiveld bevindt zich op circa 2m+NAP. Direct onder het maaiveld is de Slecht Doorlatende Deklaag aanwezig. Deze bestaat uit een afwisseling van veen, klei en al dan niet slibhoudende zanden. De deklaag bestaat uit afzettingen van holocene ouderdom en heeft een dikte van ongeveer 5 meter.

Hieronder bevinden zich de goed doorlatende grove grindhoudende zanden van de Formatie van Kreftenheye, de Formatie van Urk en de Formatie van Sterksel. Deze afzettingen vormen het Eerste Watervoerend Pakket. Ter plaatse van het plangebied heeft het watervoerend pakket een dikte van 50 meter. De onderzijde van het Eerste Watervoerend Pakket wordt gevormd door de Eerste Scheidende Laag. Deze laag bestaat uit kleien en fijne zanden van de Formatie van Kedichem en de Formatie van Tegelen. Ter plaatse van het plangebied worden deze formaties gescheiden door de goed doorlatende grove zanden van de Formatie van Harderwijk. De goed doorlatende zanden kunnen als bovenste deel van het Tweede Watervoerend Pakket worden gezien. De eerste scheidende laag beslaat in de omgeving van het plangebied de dieptetrajecten van 60-80m -NAP, en van 110m -NAP tot een niet vastgestelde diepte.

Het tweede deel van het Tweede Watervoerend Pakket wordt gevormd door de zandlagen in het basale deel van de formatie van Tegelen. Dit pakket wordt aan de onderzijde begrensd door de matig tot slecht doorlatende afzettingen van de formatie van Maassluis. Uit de isohypsen, die op de TNO-kaart zijn vermeld, is af te leiden dat de regionale grondwaterstroming in het Eerste Watervoerend Pakket westelijk is. Door de plaatselijke aanwezigheid van oppervlaktewater en grondwaterbronningen en variaties in het maaiveldniveau kan de stromingsrichting van het freatische grondwater hiervan afwijken.

Volgens de TNO-kaarten bedraagt de stijghoogte van het Tweede Watervoerend Pakket circa 1,0m +NAP.

Grondwater

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Wel ligt het plangebied voor een deel in een milieubeschermingsgebied voor grondwater zoals dat is vastgelegd in de provinciale milieuverordening. Het grondwater ter plaatse dient als bron voor de lokale drinkwatervoorzieningen. Om de kwaliteit hiervan te waarborgen zijn er aanvullende regels gesteld om het grondwater te beschermen, en dan vooral de afdekkende laag van het watervoerende pakket. Afhankelijk van de betrokken zone geldt een lichter of zwaarder beschermingsregime. Het plangebied valt (deels) in een zogenaamde boringsvrije zone. Dit is een ruime zonering rondom de grondwaterwinning (zie bijgaande figuur).

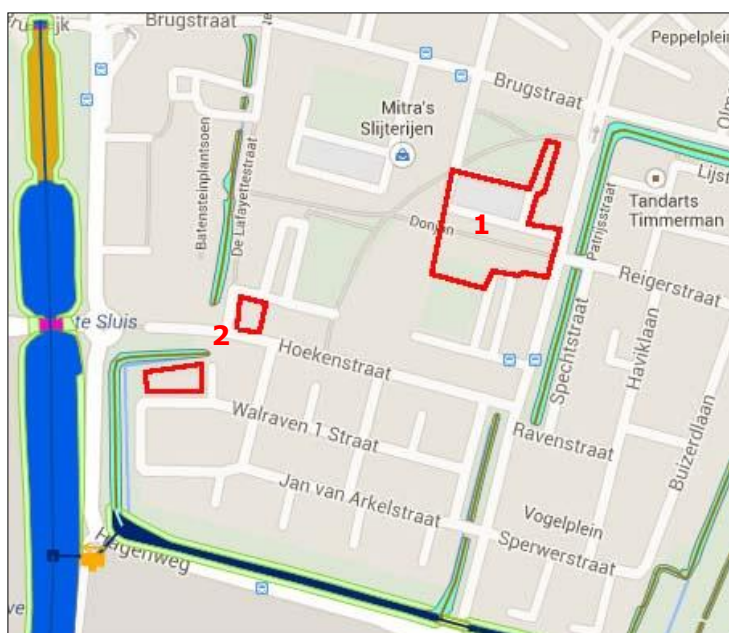


Ter bescherming van het toekomstige drinkwater is het in deze zone verboden om zonder vergunning/toestemming van Gedeputeerde Staten handelingen te verrichten die de deklaag kunnen beschadigen. Dit betekent dat putten slaan of gaten maken (het roeren van de bodem) dieper dan 40 meter zonder meer niet is toegestaan. Hierop is in planregels van dit bestemmingsplan een algemene bepaling opgenomen. Aanvullende regels van de Provinciale Milieuverordening zijn niet van toepassing.

Oppervlaktewater en waterkering

In het deelgebied 'Fase 2' is geen oppervlaktewater aanwezig. Op ruim 20 meter ten oosten van het plangebied, parallel aan de Willem van Duvenvoordestraat, is een waterloop aanwezig. Op grond van de 'Legger wateren' van het WSRL betreft het een zogenaamde B-watergang, een watergang van secundair belang voor het waterbeheer en welke door de aangrenzende eigenaren dient te worden onderhouden.

In het deelgebied 'Hoekenstraat' (deellocatie 2) is wel oppervlaktewater aanwezig. Het gaat in totaal om ca. 170 m² water, als onderdeel van een B-watergang. In bijgaande figuur is de ligging van het oppervlaktewater ten opzichte van het plangebied inzichtelijk gemaakt.



Ligging oppervlaktewater ten opzichte van het plangebied: 'Fase 2' (1) en 'Hoekenstraat' (2) (bron: Legger Wateren, WSRL)

Op grond van het peilbesluit Vijfheerenlanden van het WSRL ligt het water in het peilgebied Hoef en Haag (nr. 03-01-03), met een zomerpeil van 0,95 m +NAP en een winterpeil van 0,85 m +NAP. In het nieuwe (ontwerp) peilbesluit is ook het zomerpeil op 0,85 m +NAP gesteld.

Het Merwedekanaal ligt op ca. 20 meter ten westen van het deelgebied 'Hoekenstraat'. Aan beide zijden van deze watergang ligt een beschermingszone waarop de Keur van toepassing is, zodat het doelmatig beheer en onderhoud alsook de veiligheid gewaarborgd wordt. Het plangebied is echter niet binnen de kernzone of beschermingszone van deze kering gesitueerd.

Volgens de Keur is op een categorie B watergang een beschermingszone van 1,0 m van toepassing. Omdat een deel van de planontwikkeling in deellocatie 2 van het plan 'Hoekenstraat' binnen deze beschermingszone ligt (i.c. een semi-openbaar pad voorzien van een kademuur) is een keurvergunning van het Waterschap nodig. Bij de uitwerking van de plannen zal deze door de initiatiefnemer bij overlegpartner worden aangevraagd.

Bebouwing en verharding

In deelgebied 'Fase 2' (ca. 10.040 m² groot) is momenteel een flatgebouw aanwezig met een footprint van ca. 970 m². De overige verharding bestaat uit paden, wegen en parkeerplaatsen (in totaal ca. 6.170 m²). De overige gronden zijn in gebruik als 'groen'.

In het plandeel 'Hoekenstraat' (ca. 1.885 m² groot) is in de bestaande situatie geen bebouwing aanwezig. In dit deelgebied is ca. 445 m² ingericht voor paden, wegen en parkeerplaatsen. De overige gronden zijn in gebruik als 'groen' en 'water'.

Als de functies van beide deelgebieden bij elkaar worden opgeteld is er binnen het plangebied in totaal 970 m² bebouwing aanwezig, 6.615 m² wegen, paden en parkeerplaatsen, 4.170 m² groen en 170 m² water. Daarmee komt de

verhardingsgraad in het plangebied uit op ca. 64 procent. In bijgaande tabel en figuren is dit inzichtelijk gemaakt.

Riolering

De gebouwen (woningen en bedrijvigheid), alsook het overige verharde oppervlak (wegen, parkeerplaatsen), zijn aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel.

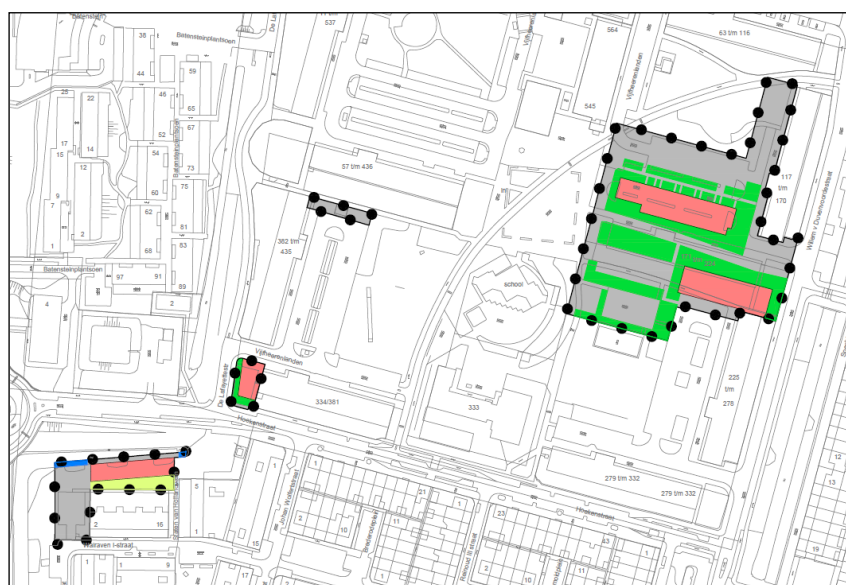
Deelgebied	Functie (verhardingsgraad)	Oppervlakte (m ²)			
		Bestaand	Nieuw	Saldo on-verhard	Saldo verhard
1. Fase 2	Bebouwing (100%)	970	1.565		+ 595
	Wegen, paden, parkeerpl. (100%)	6.170	5.550		- 620
	Groen (0%)	2.900	2.925	+ 25	
<i>subtotaal</i>		10.040	10.040	+ 25	- 25
2. Hoekenstraat	Bebouwing (100%)	0	605		+ 605
	Wegen, paden, parkeerpl. (100%)	445	865		+ 420
	Groen (0%)	1.270	105	- 1.165	
	Water (0%)*	170	50	-120	
	Tuin (50%)	0	260	+130	+ 130
<i>subtotaal</i>		1.885	1.885	- 1.155	+ 1.155
1 + 2	Bebouwing (100%)	970	2.170		+ 1.200
	Wegen, paden, parkeerpl. (100%)	6.615	6.415		- 200
	Groen (0%)	4.170	3.030	- 1.140	
	Water (0%)*	170	50	-120	
	Tuin (50%)	0	260	130	+ 130
Totaal plangebied		11.925	11.925	- 1.130	+ 1.130

Overzicht verharding (uitgesplitst in diverse functies) in zowel de huidige situatie alsook na de beoogde planontwikkelingen (nieuwe situatie)

* Wordt niet meegenomen in de berekening voor de toename aan verharding. Het betreft immers te dempen water dat 1 op 1 gecompenseerd dient te worden



Overzicht verharding en onverharde terreinen in de huidige situatie



Overzicht verharding en onverharde terreinen in de nieuwe situatie

Toekomstig watersysteem

Keuze watersysteem en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Voor dit plan is daarom het principe 'waterneutraal bouwen' het uitgangspunt. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak toeneemt ($> 500 \text{ m}^2$), compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Deze watercompensatie dient bij voorkeur gevonden te worden binnen het plangebied, dan wel elders binnen hetzelfde peilgebied.

In dit bestemmingsplan wordt een herstructurering van het plangebied mogelijk gemaakt. In totaal worden 64 woningen (appartementen) en een bedrijfsgebouw gesloopt om plaats te maken voor een meer gedifferentieerd woningaanbod. In deelgebied 'Fase 2' worden twee kleinere woonblokken met in totaal 34 woningen voorzien.

In het deelgebied 'Hoekenstraat' wordt de bouw van een bebouwingsaccent van 10 lagen (circa 18 appartementen) op de kopse kant van de flat Kruisdistel beoogd, in combinatie met de nieuwbouw van een woonblok met 7 grondgebonden woningen langs de zuidzijde van de Hoekenstraat. Bovendien wordt het aangrenzende openbaar gebied opnieuw heringericht. Als gevolg van de beoogde planontwikkeling neemt het totaal aan-/ afvoerend verhard oppervlak toe tot een totale oppervlakte van 1.130 m². In de tabel op bladzijde 67 is dit inzichtelijk gemaakt.

De norm voor watercompensatie van Waterschap Rivierenland ligt op 436 m³ (bij een bui van T=10+10%) benodigde waterberging per netto verharde hectare oppervlak, uitgaande van waterberging in open water en een maximale peilstijging van 0,2 meter. Bij berging in wadi's en kunstmatige voorzieningen (zoals retentievijver) ligt de waterberging op 664 m³ (bij een bui van T=100+10%).

Op grond van de bovengenoemde gegevens wordt geconcludeerd dat de totale toename verharding in het plangebied 1.130 m² (0,113 ha.) bedraagt, waarbij 120m² (te dempen water) 1 op 1 moet worden gecompenseerd. Als gevolg van deze toename aan verharding dient rekening te worden gehouden met minimaal 49,27 m³ (436m³ x 0,113 ha) watercompensatie. Vertaald naar het aantal vierkante meters benodigd extra water betekent dit 247m² (49,27 / 0,2 m maximale peilstijging) aan watercompensatie. Omdat het te dempen water (120m²) zoals reeds genoemd daarbij 1 op 1 moet worden gecompenseerd, betekent dit dat in totaal minimaal 367m² water gecompenseerd dient te worden.

Er bestaan in dit kader mogelijkheden om de bestaande waterlopen in de wijk De Hagen te verbreden. Het "Onderzoek waterbergingslocaties De Hagen te Vianen" (BWZ Ingenieurs, 8 mei 2013), dat volledigheidshalve als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd, maakt dit voldoende duidelijk. In dit onderzoek zijn potentiële waterbergingslocaties in woonwijk De Hagen onderzocht op effectiviteit, haalbaarheid en kosten.

Het plangebied van 'deelplan 2 Hoekenstraat' grenst in dit kader aan een waterloop (locatie nr. 9 - Hoekenstraat) die geschikt is voor waterberging. Aan de hand van nadere uitwerkingen in het onderzoek is bepaald dat op locatie nr. 9 ongeveer 930 m² (278 m³) extra waterberging gerealiseerd kan worden. Het betreft vooral een verbreding van de bestaande waterloop in noordelijke richting, richting de Hoekenstraat. In het onderzoek is dit middels een visualisatie uitgewerkt.

Over de concrete uitwerking van de plannen dienen in het vervolgproces nadere afspraken gemaakt te worden. In deze fase van het plan wordt echter geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden zijn om de minimaal benodigde vierkante meters oppervlaktewater (367 m²), als gevolg van de beoogde planontwikkeling in dit bestemmingsplan, te compenseren. De compenserende waterberging zal daarbij in hetzelfde peilgebied (Hoef en Haag) plaatsvinden als waar de verharding en demping plaatsvindt. Bij de

verdere uitwerking van de waterberging zal de Keur van het Waterschap worden gehanteerd.

Riolering en hemelwaterafvoer

Voor de realisatie van de nieuwbouw wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Indien nodig zal tijdig een Keurvergunning worden aangevraagd bij het waterschap. De algemene uitgangspunten van duurzaam waterbeheer, zoals geformuleerd door het waterschap Rivierenland worden, daar waar mogelijk, toegepast.

De technische uitwerking van de afvoer van afvalwater en hemelwater dient in een rioleringsplan nader uitgewerkt te worden.

Waterkwaliteit

Om het hemelwater van verhardingen en daken zo schoon mogelijk te houden, zodat het zuiveringsproces zo eenvoudig mogelijk is (bij afvoer via het gescheiden systeem), is het gewenst om bij het bouwen rekening te houden met de materiaalkeuze. Daartoe dient het gebruik van zink, lood of andere uitlogende materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

5.6.2 Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermd natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Relatie met het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan 'Vijfheerenlanden' ligt niet in of nabij een Natura-2000 gebied of Beschermd Natuurmonument. Ook maakt het gebied geen deel uit van de EHS.

Bovendien zal de functie in het plangebied als gevolg van de beoogde planontwikkeling (wonen) niet wijzigen.

Derhalve wordt aangenomen dat er vanuit het aspect gebiedsbescherming geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.6.3 Soortbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en

plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten.

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit tabel 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (ELI).

Voor Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten dient het plan zo uitgevoerd te worden dat de duurzame instandhouding van deze soorten niet bedreigd wordt. Initiatiefnemer kan dit aannemelijk maken door middel van een activiteitenplan, dat door het ministerie ELI wordt beoordeeld.

Beschermingscategorieën Flora- en faunawet

Tabel 1 Algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).

Tabel 2 Soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.

Tabel 3 Zeldzame soorten, waarvoor altijd ontheffing aangevraagd moet worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan **alle** volgende criteria:

- én - er sprake is van een in de wet genoemd belang (hier: ruimtelijke ontwikkeling)
- én - er geen alternatieven zijn
- én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), die alle in tabel 3 staan, is geen ontheffing bij ruimtelijke ontwikkeling mogelijk, omdat deze ontheffingsgrond niet genoemd wordt in de Europese Habitatrichtlijn.

Jaarrond beschermde nesten

Alle vogels vallen onder de Flora- en faunawet. Tijdens werkzaamheden moet dan ook rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken, zijn jaarrond beschermd. Slechts een beperkt aantal soorten bewoont het nest permanent of keert elk jaar terug naar hetzelfde nest. De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat om een nieuw nest te maken. Deze vogelnesten voor eenmalig gebruik vallen alleen tijdens het broedseizoen onder de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Buiten het broedseizoen zijn deze dus niet beschermd.

De jaarrond beschermde nesten, worden ingedeeld in de volgende categorieën:

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust en verblijfplaats;
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop;
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing;
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen;
5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

Nesten van vogelsoorten uit categorie 1 tot en met 4 zijn jaarrond beschermd, de nesten van soorten in categorie 5 zijn uitsluitend beschermd als er onvoldoende alternatieven zijn. In principe zijn categorie 5 soorten dus buiten het broedseizoen niet beschermd.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Het is dus niet per se noodzakelijk dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is. Wel moet in het bestemmingsplan redelijkerwijs aangetoond worden dat een ontheffing verkregen kan worden.

Relatie met het plangebied

Quickscan flora en fauna

Ten behoeve van de beoogde herstructurering van Vijfheerenlanden is een ecologische quickscan uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna op de locatie. De resultaten daarvan zijn hieronder samengevat weergegeven. Het volledige onderzoeksrapport, 'Quickscan flora en fauna Vijfheerenlanden Vianen' (Zoon Ecologie, 1 augustus 2014), is als bijlage 3 bijgevoegd.

In het rapport is ook de locatie betrokken ten noorden van de Hoekenstraat waar onder meer een nutsgebouwtje staat. Dat gedeelte maakt echter geen deel meer uit van dit bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan zijn er op die locatie geen ontwikkelingen beoogd, de conclusies ten aanzien van het nutsgebouwtje gelden dan ook niet voor dit bestemmingsplan.

In het rapport luiden de conclusies als volgt:

Het plan heeft alleen effecten op beschermde soorten, niet op beschermde gebieden.

Het plangebied heeft mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen en gierzwaluwen in de hoge flats, waar ingrepen zullen plaatsvinden. Bij de ingrepen kunnen deze verblijfplaatsen verloren gaan.

Om overtreding van de flora- en faunawet te voorkomen, dient men te zorgen voor tijdelijk aanbod van verblijfplaatsen en nieuwe verblijfplaatsen in de nieuwe gebouwen.

De omgeving van de Hoekenstraat is door variatie aan habitats en rust een van de betere jachtgebieden voor vleermuizen uit de wijk, een redelijk leefgebied voor amfibieën en broedgebied voor algemene vogels in bomen. De bouw van een blok rijtjeswoningen aan de vijver in een openbare groenstrook heeft mogelijk negatieve effecten op deze soortgroepen.

Om overtreding van de flora- en faunawet te voorkomen, dient er gezocht te worden naar mitigerende en compenserende maatregelen in dit gebied. Daarvoor lijken er wel mogelijkheden in het openbaar groengebied (gazon en vijver).

Verder worden de volgende aanbevelingen in het rapport gedaan:

Nader onderzoek

Het is nodig om nader onderzoek te doen naar vleermuizen en gierzwaluw in alle betrokken flats (Lafayettestraat, Goudhaver en van Duivenvoordestraat).

Onderzoek naar de gierzwaluw dient te gebeuren tussen 1 mei (arriveren dieren) en begin augustus (vertrek dieren). In 2014 kan er geen onderzoek meer plaatsvinden.

Onderzoek naar vleermuizen dient te gebeuren van 15 mei – 1 augustus (kraamkolonies) en 15 augustus - 1 oktober (paargebieden/verblijven). Het onderzoek naar paarverblijven kan nog in 2014 plaatsvinden. Onderzoek naar kraamkolonies dient in 2015 te gebeuren.

Het is nodig om te onderzoeken of er in de bomen bij de vijver aan de Hoekenstraat vogels broeden.. Dit dient te gebeuren tussen 1 maart en 15 juli 2015.

Het lijkt ook nodig om te onderzoeken welke amfibieën gebruik maken van de achtertuinen aan de Walraven straat als land- en winterbiotoop. Dit onderzoek kan tot 1 okt. 2014 nog plaatsvinden.

Mogelijke alternatieven

Er zijn geen alternatieven bekend voor het plan.

Mogelijkheden voor mitigatie en compensatie van negatieve effecten

Men moet er rekening mee houden dat er beschermde vleermuizen en gierzwaluwen voorkomen. Men dient bij slopen of verwijderen rekening te houden met gevoelige perioden, die voor elke soortgroep verschillend zijn (in dit rapport genoemd).

Bij de nieuwbouw moet men er voor zorgen dat holle ruimtes in de gebouwen toegankelijk zijn voor vleermuizen en gierzwaluwen. Tijdens de aanlegfase zullen er tijdelijke verblijfplaatsen moeten worden aangeboden. Daardoor blijft het aantal mogelijke verblijfplaatsen en dus het ecologisch functioneren voor vleermuizen en gierzwaluwen op peil. Dat is de enige manier om het plan door te laten gaan.

Er is veel ruimte in het openbaar groen rond de vijvers bij Hoekenstraat, om de kwaliteit van dat gebied voor amfibieën, jagende vleermuizen en broedende vogels te verbeteren.

Bij aanleg van natuurlijke oevers wordt de vijver geschikt als voortplantingsgebied van amfibieën. Toevoegen van bomen en struiken en natuurlijker grasland maakt het gebied waardevoller als jachtgebied voor vleermuizen en broedgebied van vogels.

Hierdoor kan het negatieve effect van het toevoegen van de woningen ruimschoots gecompenseerd worden.

Het gebiedje kan, vanwege het ontbreken van autoverkeer, veel waardevoller worden als recreatief gebied voor wijkbewoners.

Ontheffingen

Als na degelijk onderzoek blijkt dat er soorten van tabel 1 (algemene amfibieën en zoogdieren) voorkomen, dan geldt daarvoor vrijstelling van ontheffing voor de ruimtelijke ontwikkelingen zoals het plan.

Indien er in de gebouwen en terreinen waar de in grepen zullen plaatsvinden, beschermde soorten aangetroffen worden, die genoemd worden in tabel 2 en 3 van de Flora en faunawet, dan is echter ontheffing voor de ingreep nodig.

Voor algemene broedvogels kan voor een ruimtelijke ingreep in de broedtijd geen ontheffing verleend worden. Voor de meeste soorten vogels kan de ingreep echter doorgaan, als deze buiten de broedtijd plaatsvindt. Daarmee wordt de Flora- en faunawet niet meer overtreden en is geen ontheffing nodig.

Voor jaarrond beschermde gierzwaluw en voor vleermuizen kan geen ontheffing verleend worden voor de ruimtelijke ontwikkeling. Het plan dient ervoor te zorgen dat het gebied haar functie voor deze soorten geheel behoudt.

Voor de gierzwaluw en vleermuizen dienen bij het begin van de volgende voortplantingsperiode (april) weer voldoende verblijfplaatsen beschikbaar te zijn.

Zo wordt de ecologische functie van het plangebied voor deze soorten behouden en wordt de Flora- en faunawet niet overtreden. Ontheffing is ook dan niet nodig, maar het is wel verstandig om het ministerie van EZ zelf tot die conclusie te laten komen.

Indien rugstreeppad en of kamsalamander de tuinen van de woningen aan de Walravenstraat blijken te gebruiken als landbiotoop, dan kan geen ontheffing verleend worden voor de bouw van woningen aan de vijver (de tuinen worden dan onbereikbaar). Pas als door aanleg van vervangende biotopen in het omringende groengebied de functie van het gebied voor deze soorten behouden blijft, kan het plan doorgaan.

5.7 Archeologie

5.7.1 Algemeen

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

Het Verdrag van Valetta heeft in Nederland geleid tot een ingrijpende wijziging van de Monumentenwet 1988, die met de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007 van kracht is geworden. In de wet is nu geregeld:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Hiervoor is het van belang dat er een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd en dat de uitkomsten hiervan door het bevoegde gezag worden meegenomen in de belangenafweging.

5.7.2 Relatie met het plangebied

Zoals reeds in paragraaf 3.4.5 van deze plantoelichting is aangegeven ligt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde dat volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Vianen is aangeduid als 'AWV2'.

Volgens het gemeentelijke beleid kan in gebieden met een dergelijke archeologische verwachtingswaarde alleen een vrijstelling voor nader archeologisch onderzoek worden verkregen als de beoogde bodemingreep

kleiner dan 30 m2 bedraagt en minder dan 30 cm onder het maaiveld plaatsvindt.

Aangezien de beoogde planontwikkeling een groter oppervlakte heeft en de nieuwe woningen dieper de grond in gaan, is een nader archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Dit onderzoek 'Vijfheerenlanden, Vianen Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek' Archeopro, 14 juli 2014) is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Volgens het onderzoek geven de resultaten van het onderzoek, gezien de ingrijpende verstoring van de bodem binnen het plangebied en het volledig ontbreken van archeologische indicatoren, geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Op grond van de conclusies van het uitgevoerde archeologisch onderzoek wordt geen nadere beschermingsregeling voor het aspect archeologie in het bestemmingsplan opgenomen.

In z'n algemeenheid wordt wel opgemerkt dat indien tijdens de werkzaamheden een archeologische vondst wordt gedaan, dan de wettelijke meldingsplicht (Monumentenwet 1988 art. 53) geldt: "Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister." Uit praktisch oogpunt kan een dergelijke vondst bij de gemeente worden gemeld.

5.8 Cultuurhistorie

5.8.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Met de recente wetwijziging is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Hierdoor wordt de bescherming van monumenten en cultuurhistorische waarden niet meer expliciet geregeld via de Monumentenwet 1988, maar geregeld via het proces van de ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat voor bescherming van monumenten een vermelding op een monumentenlijst niet meer volstaat. In plaats daarvan moeten cultuurhistorische waarden geborgd worden via de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan.

Naast de weergave van rijks- en gemeentelijke monumenten moeten ook de waardevolle elementen openomen worden, zoals structuren, objecten en patronen die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van de leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling.

5.8.2 Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een behoudenswaardige (gemeentelijke) monumentale structuur. Ook zijn er in het gebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten (objecten) aanwezig. Gezien bovenstaande is er in voorliggend bestemmingsplan geen specifieke regeling opgenomen ter bescherming van specifieke cultuurhistorische waarden.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

5.9.1 Normstelling en beleid

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden

aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

In bijgaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen tot een 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

*Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied
(bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)*

Zijn de afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies kleiner dan de voorgeschreven afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal gemotiveerd moet worden waarom wordt afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Bovendien wordt het volgende opgemerkt.

De afstanden ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden – gebieden met functiemenging – is sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Binnen gemengde gebieden is het daardoor niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Derhalve zijn de bovengenoemde afstanden in dergelijke gebieden niet altijd toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. In categorie A zijn activiteiten opgenomen die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving (bijvoorbeeld detailhandel), dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn hiervoor

voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Een supermarkt bijvoorbeeld valt onder categorie B. Categorie C bestaat uit activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen. Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden samengevat de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten met een hoge vervoersintensiteit moeten beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

5.9.2 Bedrijven en milieuzonering in relatie met het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden en wordt in dit kader ook als zodanig beoordeeld.

Deelgebied 'Fase 2' grenst aan het (wijk)winkelcentrum De Hagen waar in de bestaande situatie een sterke mate van functiemenging aanwezig is: wonen, detailhandel, dienstverlening en horeca komen naast elkaar voor. Ook de Titus Brandsmaschool ligt op relatief korte afstand van dit deelgebied. Bovendien is in dit gebied bewust functiemenging nagestreefd. Boven de winkels wordt gewoond. Om die reden wordt bij het bepalen van de milieuzonering voor het gebied rondom het winkelcentrum De Hagen uitgegaan van functiemenging (A, B en C indeling).

Hoewel in het deelgebied 'Hoekenstraat' wel functiescheiding wordt voorgestaan, komen er naast de woningfunctie in de directe omgeving ook andere functies voor, zoals kantoren, kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke functies. Bij het bepalen van de milieuzonering wordt in dit kader uitgegaan van de richtafstanden behorende bij een gemengd gebied (zie tabel 5.1).

Invloed omgeving op plangebied

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is onderzocht of er zich in de omgeving van het plangebied bedrijven bevinden die in hun bedrijfsuitvoering belemmerd kunnen worden als gevolg van de geplande woningbouw, c.q. herstructurering. Ook is beoordeeld of de nabijgelegen niet-woonfuncties een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen.

Deelgebied Fase 2

Op ca. 25 meter ten noordwesten van het deelgebied 'Fase 2' ligt het winkelcentrum De Hagen. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Vianen' hebben deze gronden de bestemming 'Gemengd-1'. Binnen deze bestemming is detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en lichte horeca toegestaan. Op de verdieping mag worden gewoond. Zoals genoemd behoren dergelijk niet-woonfuncties in de genoemde Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging tot categorie A. Omdat activiteiten uit categorie A aanpandig aan woningen kunnen voorkomen, en het dichtstbijzijnde nieuwe woongebouw in 'Fase 2' op ruim 25 meter afstand van

deze functies wordt opgericht, werpen de aanwezige niet-woonfuncties geen belemmeringen op voor de beoogde herstructurering. Ditzelfde geldt min of meer voor de Titus Brandsmaschool (bestemming 'Maatschappelijk') die op meer dan 55 meter van dichtstbijzijnde nieuwe woongebouw in 'Fase 2' aanwezig is.

Deelgebied Hoekenstraat

De dichtstbijzijnde niet-woonfunctie tot aan het deelgebied 'Hoekenstraat' betreft het nutsgebouwtje op de hoek Hoekenstraat – De Lafayettestraat. Deze ligt op ca. 24 meter van de beoogde nieuwbouw op de kop van de flat Kruisdistel. Direct daarachter is de voormalige reinwaterkelder gesitueerd. Beiden hebben in het geldende bestemmingsplan 'Kom Vianen' de bestemming 'Bedrijf' waar bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan. De bijbehorende richtafstanden in een gemengd gebied tussen deze bedrijfsbestemming en de gevel van milieugevoelige functies (zoals woningen) is daarbij gesteld op 10 meter. Omdat de bestemming 'Bedrijf' op minimaal 24 meter van het dichtstbijzijnde nieuwe woongebouw gesitueerd is, levert dit geen problemen op.

Invloed plangebied op omgeving

In het plangebied worden bestaande woningen vervangen door nieuwe woningen, wat geen extra belemmering voor de omgeving met zich meebrengt.

5.9.3 Conclusie

De nabij het plangebied gelegen niet-woonfuncties ondervinden geen belemmeringen als gevolg van de beoogde nieuwe woningen. Andersom wordt een goed woon- en leefklimaat in de beoogde nieuwe woningen gewaarborgd. Daarmee vormt het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.10 Kabels en Leidingen

5.10.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of er in het plangebied kabels en/of leidingen aanwezig zijn, die een specifieke planologische bescherming genieten.

5.10.2 Relatie met het plangebied

In, maar vooral ook nabij, het plangebied is een regulier kabels- en leidingenstelsel aanwezig voor water, riolering, elektriciteit, gas, telefonie en kabeltelevisie. Deze kabels en leidingen zijn hoofdzakelijk gelegen binnen de verkeersbestemming en groenbestemming en zijn daardoor bereikbaar voor werkzaamheden. Deze reguliere leidingen behoeven geen extra bescherming middels een aparte bestemming in het bestemmingsplan.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Toelichting op de artikelen

Artikel 1 Begrippen

De begripsomschrijvingen zijn opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door de SVBP2012, aangevuld met de begrippen uit de modelregels (het aangrenzende bestemmingsplan Kom Vianen) die de gemeente Vianen hanteert.

Artikel 2 Wijze van meten

Ook de regels voor 'de wijze van meten' zijn opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door de SVBP2012, aangevuld met de volgende uitwerking daarvan:

1. Ten aanzien van de berekening van de inhoud van een bouwwerk wordt gerekend exclusief de van het betrokken gebouw deel uitmakende kelders en andere ondergrondse ruimten, en exclusief de oppervlakten van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 meter.
2. Ten aanzien van de oppervlakte van een bouwwerk wordt gerekend inclusief de maat van de verticale projectie van de dakoverstekken in het geval die meer dan 1 meter bedraagt.
3. Ten aanzien van de omschrijving van bouwhoogte van een bouwwerk moet voor de term "ondergeschikte bouwdelen" worden uitgegaan van een glijdende schaal. In beginsel worden hieronder verstaan: schoorstenen, antennes, lichtkoepels, brandtrappen en liftopbouwen. Het is echter geen limitatieve lijst. In concrete gevallen zal altijd een afweging moeten plaatsvinden of er sprake is van ondergeschiktheid.

Artikel 3 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor het openbare groen en maakt derhalve geen deel uit van het particulier erf. Het groen mag niet voor parkeren worden gebruikt.

In het groen zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde (hekwerken), toegestaan met een hoogte van maximaal 2,5 meter. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat straatverlichting en bewegwijzering vergunningvrij zijn en ook voor speeltoestellen tot 2,5 meter geen omgevingsvergunning voor bouwen nodig is. Verder zijn de bestaande transformatorhuisjes in het groen positief bestemd door in de regels te bepalen dat nutsvoorzieningen zijn toegestaan.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

De ontsluitingsweg ten behoeve van de woningen is opgenomen in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming is overigens ook groen in de vorm van bermen, afschermdende beplanting enz. toegestaan.

Artikel 5 Water

Een gedeelte van de bestaande waterloop in 'deelplan 2 Hoekenstraat' is bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Wonen

Binnen deze bestemming zijn alleen aaneengebouwde woningen toegestaan (rij grondgebonden woningen). Maar in het noordelijke bouwvlak voor de

hoekenstraat zijn als alternatieve inrichting ook appartementen toegestaan. Op de verbeelding is het bouwvlak daartoe voorzien van de bouwaanduiding 'gestapeld' [gs]. Ter plaatse van deze aanduiding mag ook gestapeld worden gebouwd en in dat geval zijn er maximaal 21 woningen toegestaan en gelden afwijkende regels voor erfbebouwing.

Voor de aaneen gebouwde woningen aan de Hoekenstraat dient het hoofdgebouw binnen het bouwvlak te worden gesitueerd en zijn de bijgebouwen, aan- en uitbouwen ook buiten het bouwvlak toegestaan. Het maximum aantal aaneengebouwde woningen is niet op de verbeelding vastgelegd, maar in totaal zijn in het plangebied niet meer dan 80 woningen toegestaan. Dat is in de bouwregels van de bestemming 'Wonen' en 'Wonen-Gestapeld' vastgelegd. Verder is voor elk bouwvlak aangeduid wat de maximale goot- en bouwhoogte (of de maximale bouwhoogte) van een hoofdgebouw mag zijn.

Voor het straatbeeld is van belang dat de garages terugliggen achter de voorgevel. Daartoe is vastgelegd dat bijgebouwen ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn moeten worden gebouwd.

Erfbebouwingsregeling

Buiten het bouwvlak is per woning nog maximaal 60 m² aan bijgebouwen/aan- en uitbouwen toegestaan met dien verstande dat het bij de woning behorende bouwperceel voor niet meer dan 60% mag worden bebouwd.

Bijgebouwen moeten ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden geplaatst. Op die wijze is verzekerd dat de straatwand niet helemaal volloopt met bebouwing.

De hoogte van bijgebouwen/aan- en uitbouwen is beperkt omdat deze tot aan de grens van het buurperceel kunnen worden gebouwd. Uitgegaan wordt van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 meter en 4,5 meter. Middels een afwijking kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor een hogere kap op een bijgebouw. Hierbij is wel bepaald dat de bouwhoogte ten minste 2 meter onder de nok van het hoofdgebouw moet blijven. Hierdoor is/blijft het bijgebouw duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gestapelde woningen

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' [gs] gelden afwijkende regels voor bijgebouwen. In beginsel zijn de bergingen in de plint van de gebouwen voorzien. Buiten het bouwvlak zijn daarom maar zeer beperkte bebouwingsmogelijkheden. Maximaal 30% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden van het bouwperceel tot een hoogte van maximaal 3 meter.

Vergunningvrij bouwen

Vermeldenswaardig is dat conform de Wabo diverse bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht.

Echter, bij vergunningvrij bouwen is een initiatiefnemer wel aan regels gebonden. Deze regels omvatten vooral maximale oppervlakten en maximale afmetingen. In ieder geval gelden altijd de regels uit het Bouwbesluit (onder meer voor veiligheid en gezondheid) en het burenenrecht uit het Burgerlijk Wetboek.

Beroep en bedrijf aan huis

De woning mag mede worden gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis. Om zeker te stellen dat de woonfunctie daardoor niet wordt verdrongen is voorgeschreven dat daartoe niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte mag worden aangewend tot een maximum van 100 m². Van belang is ook dat de beroeps- of bedrijfsactiviteiten door de gebruiker van de woning zelf moeten worden uitgeoefend. Verhuur van bedrijfsruimte aan een derde is dus niet mogelijk.

Tot de beroepen aan huis worden de vrije beroepen gerekend zoals de huisarts, tandarts, notaris, architect. Eventuele milieuhinder als gevolg van een beroep aan huis wordt ondervangen door de beperkte omvang die voor deze activiteiten toelaatbaar is. Voor de bedrijven aan huis is bovendien nog een koppeling gelegd met een staat van bedrijfsactiviteiten aan huis. Zo is een aannemer toelaatbaar zolang hij aan huis vooral spullen opslaat. Een werkplaats aan huis is niet toelaatbaar omdat daar veel meer hinder vanuit gaat die in een rustige woonomgeving niet acceptabel is.

Artikel 7 Wonen - Gestapeld

Specifiek voor de nieuwe beoogde woonblokken met appartementen is een bestemming 'Wonen - Gestapeld' opgenomen. Dit omdat de bouw- en gebruiksvoorschriften veelal zodanig afwijken dat het ten koste van de leesbaarheid zou gaan als dat allemaal in één bepaling zou worden opgenomen.

Verder is het gewenst om de appartementengebouwen ook op de kaart duidelijk herkenbaar te maken omdat de ruimtelijke effecten van een appartementengebouw anders zijn dan die van grondgebonden woningen. De maximale goot- en bouwhoogtes zijn met een aanduiding op de verbeelding gezet.

Ook voor de gestapelde woningen geldt dat het medegebruik voor een beroep of bedrijf aan huis met inachtneming van de voorgeschreven regels is toegestaan.

De bergingen zijn binnen het bouwvlak gelegd. Buiten het bouwvlak zijn daarom maar zeer beperkte bebouwingsmogelijkheden. Maximaal 30% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden van het bouwperceel tot een hoogte van maximaal 3 meter.

Ook in Wonen-Gestapeld is een gebruiksverbod opgenomen voor het gebruik van een woning voor de (tijdelijke) huisvesting van meer dan één huishouden. Het gebruik door meer huishoudens heeft namelijk aanzienlijke ruimtelijke gevolgen (denk aan parkeren) en leidt tot een intensiteit die in een rustige woonomgeving niet gewenst is.

Artikel 8 Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan. Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van

de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In de planregels is een algemene gebruiksregel opgenomen in artikel 8, welke geldt in aanvulling op de algemene regel die in artikel 2.1 van de Wabo is opgenomen. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel is een milieuzone (boringsvrije zone) ter bescherming van de drinkwatervoorziening opgenomen. Deze 'milieuzone' is uitsluitend ter signalering in het bestemmingsplan opgenomen door deze op de plankaart te zetten en in de planregels te melden dat er binnen deze zone een ontheffingsplicht geldt ingevolge de Provinciale Milieuverordening. De feitelijke bescherming geschiedt dus via de Provinciale Milieuverordening. Het bestemmingsplan zelf verbindt daaraan geen beperkingen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Artikel 12 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 13 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan beoogt de herstructurering van Vijfheerenlanden mogelijk te maken, waarbij de flat Goudhaver (met 62 woningen) wordt gesloopt (met daarbij nog 14 andere woningen), en in de onmiddellijke nabijheid 63 nieuwe woningen zullen worden gebouwd.

De beoogde ontwikkeling is een initiatief van LEKSTEDewonen. Tussen Lekstede wonen en de gemeente Vianen is een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de grondexploitatiekosten. Dat betekent volgens artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening dat kan worden afgezien van het opstellen van een grondexploitatieplan, daar het verhaal van kosten voor de gemeente anderszins is verzekerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan ligt er derhalve een door de raad vastgestelde samenwerkingsovereenkomst en zal de gemeenteraad besluiten geen grondexploitatieplan vast te stellen.

8 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn diverse instanties benaderd om deel te nemen aan het zogenoemde vooroverleg. De ingekomen reacties zijn hierna samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Gasunie, Concourslaan 17, Groningen

Samenvatting reactie

Het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt college

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen en het plan zal verder in procedure worden gebracht.

2. Provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, Utrecht

Samenvatting reactie

Het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt college

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen en het plan zal verder in procedure worden gebracht.

3. Oasen N.V., Nieuwe Gouwe O.Z. 3, Gouda

Samenvatting reactie

Milieubeschermingsgebied:

Overlegpartner heeft geconstateerd dat het plan volledig in een milieubeschermingsgebied voor grondwater ligt. Om de grondwaterkwaliteit te waarborgen zijn er regels opgesteld in de provinciale milieuverordening. Overlegpartner verzoekt om in het plan op te nemen dat de Provinciale milieuverordening Utrecht van toepassing is.

Standpunt college

Het milieubeschermingsgebied is al op de verbeelding aangeduid en in artikel 9 van de regels van een passende verwijzing naar de Provinciale milieuverordening voorzien.

4. VeiligheidsRegio Utrecht, G.F. ten Haken, Archimedeslaan 6, 3584 BA Utrecht

Samenvatting reactie

Het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt college

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen en het plan zal verder in procedure worden gebracht.

5. Waterschap Rivierenland, De Blomboogerd 1, Tiel

Samenvatting reactie

Overlegpartner maakt de volgende opmerkingen.

Toelichting

- Volgens de gegevens van het waterschap en de verbeelding, ligt het plangebied niet binnen de kernzone of op de beschermingszone van de kering.

Standpunt college

De toelichting is aangepast conform opmerking.

- De bepaling van de toename aan verharding (blz. 66) klopt niet helemaal. Voorstel is het te dempen water niet als toename verharding te bestempelen. Tevens wordt geadviseerd de kolom 'saldo' uit de tabel te splitsen in 'verhard' en 'onverhard'.

Standpunt college

De toelichting is aangepast conform de opmerking van overlegpartner, waarbij wordt opgemerkt dat als gevolg van de gewijzigde bestemmingen in 'deelplan 2 Hoekenstraat' het aantal vierkante meters extra wateroppervlak op onderdelen ook is gewijzigd. Reden is dat de kade ter plaatse van de parkeerplaatsen komt te vervallen en er daardoor minder water wordt gedempt. Tevens is de bestemming 'Groen' in het ontwerpplan gewijzigd 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

- Blz. 68 – vierde alinea: eerste deel is niet duidelijk.
 1. binnen het plangebied van de Hoekenstraat ligt maar één waterloop;
 2. de beschikbare berging binnen het bestaande water is al in gebruik. De benodigde watercompensatie kan hier niet plaatsvinden. Dit betekent dat het bepaalde extra wateroppervlak van 170m² niet klopt. Het bepaalde extra wateroppervlak van 427m² open water (alinea 3) is wel juist.

Standpunt college

De toelichting is aangepast conform de opmerking van overlegpartner, waarbij wordt opgemerkt dat als gevolg van de gewijzigde bestemmingen in 'deelplan Hoekenstraat' het aantal vierkante meters extra wateroppervlak op onderdelen ook is gewijzigd.

- Blz. 68 – vierde alinea: betreft de compensatie van de benodigde waterberging. Verzocht wordt om in het ontwerpplan de uitwerking van de compenserende waterberging op te tekening op te nemen. Op basis daarvan wordt duidelijk of het benodigde wateroppervlak past binnen de aanwezige situatie.

Standpunt college

De compensatie van de benodigde waterberging als gevolg van de beoogde ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, en met name de locatie waar de watercompensatie kan plaatsvinden, dient in dit kader vooral in een breder verband (op wijkniveau) te worden gezien.

Voor de wijk De Hagen, waar voorliggend plangebied deel van uit maakt, is namelijk een onderzoek naar waterbergingslocaties uitgevoerd. In dit onderzoek, "Onderzoek waterbergingslocaties De Hagen te Vianen" (BWZ Ingenieurs, 8 mei 2013) genaamd, zijn potentiële waterbergingslocaties in woonwijk De Hagen nader onderzocht op effectiviteit, haalbaarheid en kosten. Hoewel het onderzoek vooral tot doel heeft om een alternatief te bieden voor de waterbergingsopgave uit het waterplan Vianen (2009), is tegelijkertijd ook aangegeven dat de herstructurering van de wijk, waarbij niet alleen woningen en gebouwen gerenoveerd worden maar ook een gedeeltelijke herinrichting van de buitenruimte plaatsvindt, kansen biedt voor realisatie van extra waterberging in de wijk.

Het plangebied van 'deelplan 2 Hoekenstraat' grenst in dit kader aan een waterloop die in het bovengenoemde onderzoek is aangewezen als een zoeklocatie (locatie nr. 9 – Hoekenstraat) voor waterberging. Op basis van een eerste, globale analyse naar de kansrijkdom van de verschillende locaties, zijn in overleg met de gemeente en het waterschap in totaal negen locaties geselecteerd voor nadere uitwerking. Locatie nr. 9 – Hoekenstraat, maakt hiervan deel uit. Aan de hand van de nadere uitwerkingen in het onderzoek is bepaald dat op locatie nr. 9 ongeveer 930 m² (278 m³) extra waterberging gerealiseerd kan worden. Het betreft vooral een verbreding van de bestaande waterloop in noordelijke richting, richting de Hoekenstraat. In het onderzoek is dit ook middels een visualisatie uitgewerkt. Daarbij wordt in het onderzoek nog wel expliciet aangegeven dat de ruimtelijke plannen die voor de locatie in ontwikkeling zijn, aandacht verdienen.

Desalniettemin kan geconcludeerd worden dat er voldoende mogelijkheden zijn om de minimaal benodigde vierkante meters oppervlaktewater (367 m²), als gevolg van de beoogde planontwikkeling in dit bestemmingsplan, te compenseren. Het onderzoek naar waterbergingslocaties in de wijk De Hagen maakt dit voldoende duidelijk. Tussen LEKSTEDewonen als initiatiefnemer van het plan, de gemeente Vianen en overlegpartner zullen hierover nadere afspraken worden gemaakt, welke middels een overeenkomst worden vastgelegd.

Om een duidelijke relatie te leggen met het "Onderzoek waterbergingslocaties De Hagen te Vianen" zal deze als bijlage bij de plantoelichting van dit bestemmingsplan worden toegevoegd. De waterparagraaf zal daarop ook worden aangevuld.

- De compenserende waterberging dient binnen hetzelfde peilgebied plaats te vinden als waar een verharding en de demping van water plaatsvindt. Verzocht wordt de uitwerking van de waterberging de Keur van het waterschap te hanteren.

Standpunt college

Op grond van de gegevens uit het reeds genoemde "Onderzoek waterbergingslocaties De Hagen te Vianen", blijkt dat de beoogde watercompensatie binnen hetzelfde peilgebied (Peilvak Hoef en Haag, nr. 03-03-03) plaatsvindt. Bij de uitwerking van de plannen voor de waterberging zullen daarbij de bepalingen uit de Keur van het waterschap gehanteerd worden.

Verbeelding

- Binnen de locatie Hoekenstraat krijgt een deel van de waterloop/ waterpartij (categorie B) in de toekomst 3 bestemmingen; Verkeer, Groen en Wonen. Dit is akkoord wanneer wordt aangetoond dat er afdoende ruimte beschikbaar is om dit deel van de waterloop te compenseren.

Standpunt college

Op grond van de voorgaande beantwoording, als onderdeel van deze zienswijze, blijkt dat er voldoende oppervlaktewater gecompenseerd kan worden. Ook het onderzoek naar waterbergingslocaties in de wijk De Hagen maakt dit voldoende duidelijk. De beoogde herstructurering die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, wordt (bezien vanuit het aspect water) dan ook uitvoerbaar geacht. Nogmaals wordt benadrukt dat tussen de initiatiefnemer van het plan en overlegpartner nadere afspraken worden gemaakt over de precieze uitvoering van de waterberging. Deze zullen middels een overeenkomst worden vastgelegd. Overigens wordt opgemerkt dat als gevolg van de gewijzigde plannen in 'deelplan 2 Hoekenstraat' voor de bestaande waterloop niet 3 maar 2 bestemmingen worden opgenomen. De bestemming 'Groen' komt in het ontwerpplan te vervallen en wordt gewijzigd in 'Verkeer-Verblijfsgebied'

- Volgens de Keur is op categorie B water een beschermingszone van 1,0 m van toepassing. Binnen deze zone is het aanbrengen van gebouwen en opgaande beplanting niet toegestaan. Vraag van overlegpartner is in hoeverre hiermee binnen het ontwerp en de verbeelding rekening is gehouden?

Standpunt college

De nieuwe beoogde (grondgebonden) woningen in deellocatie 2 van het plan 'Hoekenstraat' worden ontsloten via een semi-openbaar pad voorzien van een kademuur. Hiervoor zal een deel van de bestaande watergang gedempt worden, waarbij de kademuur direct aan het

water grenst. Het semi-openbare pad van 2,5 meter breed dient vrij te blijven van bebouwing. Hiervoor is op de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' opgenomen.

Hoewel de beoogde planontwikkeling daarmee op voorhand niet geheel past binnen de regels van de Keur, is de afweging om hiervan af te wijken juist in dit bestemmingsplan gemaakt. Om het plan ook uit te kunnen voeren is dan nog wel een keurvergunning van het Waterschap nodig. Bij de uitwerking van de plannen zal deze door de initiatiefnemer bij overlegpartner worden aangevraagd. Volledigheidshalve wordt de plantoelichting hierop aangevuld.

Conclusie

Overlegpartner adviseert positief over het plan mits voorgaande opmerkingen in het ontwerpplan worden verwerkt.

Standpunt college

De toelichting van het bestemmingsplan is conform de opmerkingen verwerkt.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra de zienswijzen bekend zijn, zal een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de eventuele gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.

De ingekomen zienswijzen worden samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een aparte Nota van Zienswijzen welke als bijlage is toegevoegd aan deze toelichting.